



Olavs gate 6B

— Velkommen til

Olavs gate 6B



— TONGJORDET/SENTRUM

Herskabelig og velholdt enebolig i Jugendstil fra 1914. Sentrumsnært og tilbaketrukket. Stor gårdsplass og fin tomt.

Prisantydning	6 500 000,-
Omkostninger	163 880,-
Totalpris	6 663 880,-
BRA-i	327 kvm
Totalt BRA	327 kvm
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1914
Ansvarlig megler	Henning Huse
Telefon	455 19 750
E-post	h.huse@nordvikbolig.no
Megler	Marthine Hagen
Telefon	900 65 902
E-post	marthine.hagen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmedling v/ Huse & Hagen presenterer Olavs gate 6B - En særdeles velholdt og pent opparbeidet villaeiendom i veletablert boligstrøk. Brosteinsbelagt gårdsplass med gode parkeringsmuligheter. Fine uteplasser og gode solforhold. Beliggende i rolig og barnevennlig område. Boligen har en familievennlig og praktisk planløsning.

Høydepunkter:

- Kjøkken i heltre fra 2004 med god skap- og benkeplass
- Belegningsstein på gårdsplass og port ved innkjøring
- Oppgradert bad i 2017
- Velholdt og løpende vedlikeholdt
- Romslig gårdsplass med biloppstillingsplasser
- Varmepumpe og peisovner
- Romslig loft med god lagringsplass
- Kjeller med innredning og lagringsplass
- Automatsikringer

Arealer og innhold

	BRA-i:	327 kvm	Beskrivelse	Enebolig
	Totalt BRA:	327 kvm		Kjeller: BRA-i: 98 kvm. Lagerrom, lagerrom 2, lagerrom 3, lagerrom 4, bod, bod 2 Total BRA: 98 kvm.
				1. etasje: BRA-i: 117 kvm. Vindfang, spisestue, kjøkken, stue, peisestue, gang, bad, gang 2, soverom, sommerstue, kjøkkeninngang, garderobe Total BRA: 117 kvm.
				2. etasje: BRA-i: 84 kvm. Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, kott, kott 2, bad Total BRA: 84 kvm.
				3. etasje: BRA-i: 28 kvm. Innredet rom, uinnredet rom Total BRA: 28 kvm.



Plantegningen er en ikke måltar illustrasjon og avvik kan forekomme.

1. etasje



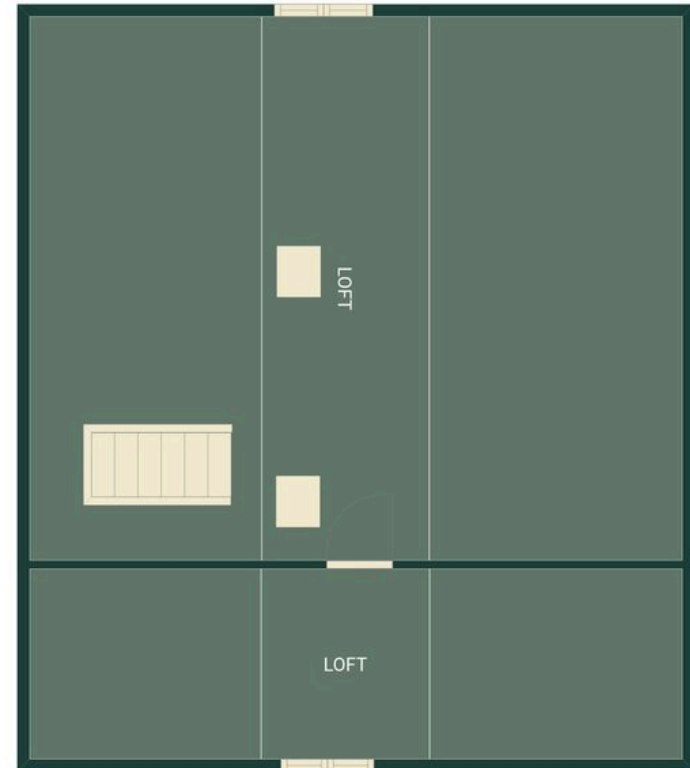
Plantegningen er en ikke måltar illustrasjon og avvik kan forekomme.

2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Kjeller



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Loft















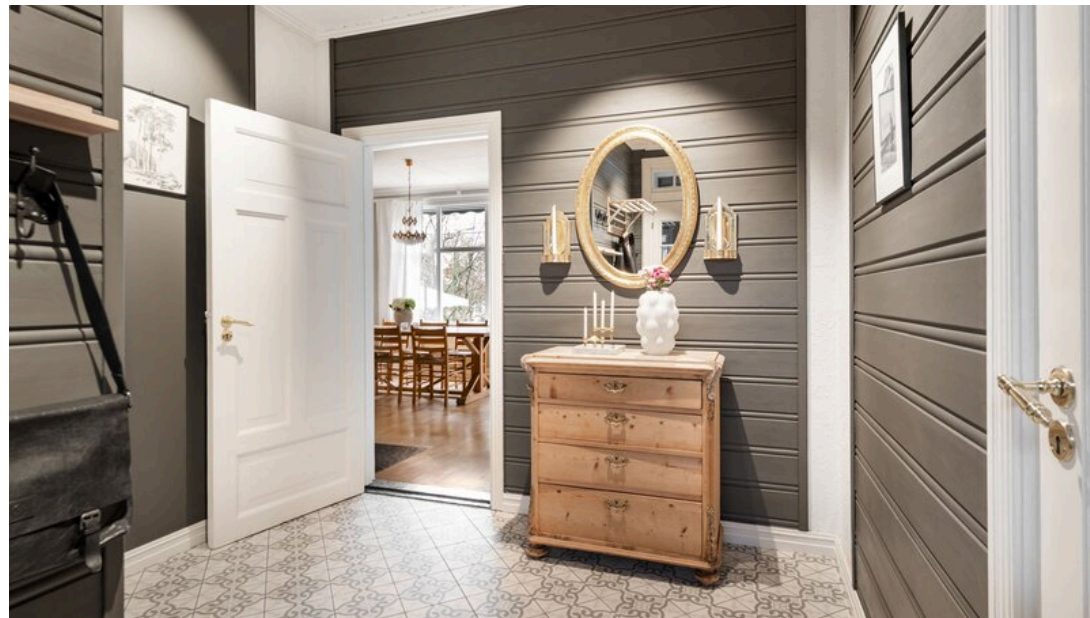








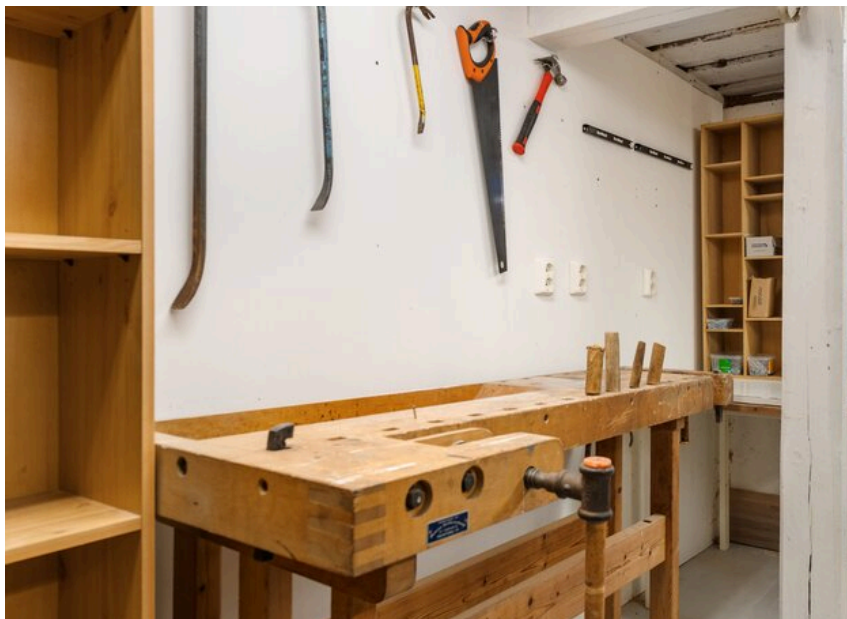


















Informasjon

Olavs gate 6B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

71-0208/25

Boligtype og eierform

Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse

Olavs gate 6B, 2815 GJØVIK

Gnr 61, bnr 192 (ideell andel 1/1) i Gjøvik kommune

Selgere

Ane Jonette Heggset Sterten

Magnus Gotfredsen

Kjøpesum og omkostninger

6 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

162 500,- (Dokumentavgift)

290,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

163 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

183 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

6 663 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

6 683 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår

1914

Etasje

2

Antall soverom

4

Arealer

BRA-i: 327 kvm

Totalt BRA: 327 kvm

Beskrivelse:

Enebolig

Kjeller:

BRA-i: 98 kvm. Lagerrom, lagerrom 2, lagerrom 3, lagerrom 4, bod, bod 2

Total BRA: 98 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 117 kvm. Vindfang, spisestue, kjøkken, stue, peisestue, gang, bad, gang 2, soverom, sommerstue, kjøkkeninngang, garderobe

Total BRA: 117 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 84 kvm. Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, kott, kott 2, bad

Total BRA: 84 kvm.

3. etasje:

BRA-i: 28 kvm. Innredet rom, uinnredet rom

Total BRA: 28 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Boligen er fundamentert på grunnmur i sparesteinsbetong. Gulv støpt på grunn i kjeller. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende og stående utvendig trekledning. Mansardtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Piper av teglstein. Altan over tilbygg i 1. etasje. (Bygningen er vernet i kommunens plan for bygningsvern, i verneklasse 2).

Solforhold

Se solkart i annonse.

Standard

Boligen er fra 1914 og tilbygd i år 1940. Normal standard og planløsning. Oppvarming består av vedfyring og strøm via varmepumpe luft-luft. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Kjøkkeninnredning:

Kjøkkeninnredning fra 2004 med laminerte skrog, profilerte fronter i heltre og heltre benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Koketopp og stekeovn ble skiftet ut i 2016. Oppvaskmaskin fra 2021. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Baderom/Sanitær:

1. etasje:

Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater på vegger og himlingsplater. Dusjnise, servant og badekar med dusj. Gulvmontert wc, sluk av plast og varme i gulv. Naturlig avtrekk. Våtrommet er oppgradert i 2017.

2. etasje:

Fliser på gulvet, panel på vegger og panel i himling. Servant med underskap og speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett, gulvmontert wc og opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv og mekanisk avtrekk. Sluk av plast. Våtrommet er opplyst oppgradert i 2000 iht. forrige salgsprospekt. (Det er forberedt for vannbåren varme på bad i andre etasje, men det er ikke montert slik type varmeanlegg i boligen i dag).

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.

Pipe/ildsted:

2 piper i teglstein. Ildsted er montert i spisestue, peisestue og på soverom/kontor. Vedovn og peis/gruve.

Tekniske installasjoner:

Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.

Innvendige vannrør er oppgradert ifm. renovering av bad/kjøkken. Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra 2016 er plassert i kjeller.

Varmepumpe luft-luft fra 2018.

Sentralstøvsuger montert i kjeller med uttak i 1. og 2. etasje.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent og skjult anlegg. Sikringssskap med automatsikringer.

Overflater i boligen:

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Himlingsplater. Malte glatte flater.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Malte glatte flater.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett, fliser og teppegulv.

Tekniske installasjoner:

Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.

Innvendige vannrør er oppgradert ifm. renovering av bad/kjøkken.

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer.

Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra 2016 er plassert i kjeller.

Varmepumpe luft-luft fra 2018.

Sentralstøvsuger montert i kjeller med uttak i 1. og 2. etasje.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent og skjult anlegg.

Sikringssskap med automat sikringer.

- Røykvarsler

- Brannslukningsapparat

Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Modernisering og påkostninger

1940: Tilbygg mot øst over 1. etasje + kjeller.

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst av kilde): forrige salgsoppgave

1987 Modernisering - Nytt vann og avløp til kommunalt nett. Utført av firma.

1991 Modernisering - Ny takteking. Utført av firma.

1991 Modernisering - Nye takrenner, nedløp og beslag. Utført av firma.

2000 Modernisering - Fornyet bade 2. etasje med nye tilførselsrør ned til kjeller. Utført av firma

2000 Modernisering - Fornyet terrasse med ny membran/papp. Utført av firma

2000 Modernisering - Oppgradert drenering på 2 sider av boligen. Utført av firma.

2004 Modernisering - Ny kjøkkeninnredning.

2008 Modernisering - Elektrisk kontroll Elvia. Rettet opp i mangler. El-arbeid utført med samsvarserklæringer og faglært.

2017 Modernisering - Bad 1. etasje. Ny membran, sluk og gulvfliser. Firma: Gjetmundsen mur og flis.

2017 Modernisering - Oppgradert dusjhjørne med nytt gulv, nytt toalett, ny dusjvegg og montert badekar på bad i første etasje. Utført av firma.

2017 Modernisering - Ny koble i varmtvannsbereder.

2018 Modernisering - Behandlet boligen utvendig.

2018 Installasjon - Installert varmpumpe.

2018 Modernisering - Oppgradert vinduer 2. etasje.

2018 Modernisering - Varmekabler i gang, stikkontakt ute og nye kurser i sikringsskap. Utført av firma.

2019 Modernisering - Etterisolering av tak over inngangsparti. Firma: Holte bygg.

2020 Modernisering - Isolert under inngang og sommerstue, vindsperre.

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst av kilde): dagens eiere

2022 Modernisering - Modernisert stue med nye vegger, tak og lister. Egeninnsats.

2022 Modernisering - Nytt elektrisk anlegg stue. Utført av firma.

2022 Modernisering - Hesparklet hovedsoverom og gjestesoverom. Utført av firma.

2025 Modernisering - Installert ny baderomsinnredning og blandebatteri. Egeninnsats.

2025 Modernisering - Rehabilitering belegningsstein inngang med ny fuge.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

I følge salgsoppgave/egenerklæring 2021: 1989: Oppgradert bad 1. etasje. 2000: Fornyet bad 2. etasje med nye tilførselsrør ned til kjeller. Gjort klart til vannbåren varme. Utført av firma. Vår 2017: Bad 1. etasje.

Ny membran og sluk i dusj. Nye gulvfliser. Firma: Gjetmundsen mur og flis 2015:

Nytt dusjkabinett 2. etasje. 2016: Montert ny

servant og blandebatteri på bad i 2. etasje 2017: Ny koble i varmtvannsbereder.

Oppgradert dusjhjørne med nytt gulv, ny toalett,

ny dusjvegg og montert badekar på bad i første etasje. Informasjon fra

undertegnede: 2025: Montert ny servant og blandebatteri

på bad i 2. etasje. Egeninnsats

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vår 2017. Ny membran og sluk i dusj.

Firma: Gjetmundsen mur og flis

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

I følge salgsoppgave/egenerklæring 2021: 1991: fornyet taktekking, renner og beslag. Utført av firma. 2000: Fornyet terrasse med ny membran/papp.

Utført av firma. 2018: Skrappt og malt hele huset. 2019: Etterisolering av tak over inngangsparti. Utført av firma. 2020: Isolert under inngang og sommerstue, vindspærre 2018-2021: oppgradert vinduer 2. etasje. Informasjon fra undertegnede 2025: Rehabiliteret belegningsstein inngangsparti med ny fuge.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

I følge salgsoppgave/egenerklæring 2021: 1987 Fornyet drenering mot øst. Utført av

firma. 2000: Oppgradert drenering på sørvegg. Utført av firma.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, det foreligger samsvarserklæring

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

I følge salgsoppgave/egenerklæring 2021: 2018-2021. 2 stikkontakter ute, takoppvarming, varmekabler i mellomgang + diverse ny kurs. Firma: Minel Informasjon fra undertegnede 2022: Nye stikkontakter og ledninger i tv-stue. Firma: Sveum og Sveen elektro

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia 2008. Elarbeid utført med samsvarserklæringer og faglært.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge salgsoppgave/egenerklæring 2021: 1987. Nytt vann og avløp til kommunalt nett. Utført av firma.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg

eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Påbygg mot øst. Ukjent årstall.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpeku, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: I følge tidligere selger: Septiktank tettet igjen. Avløp koblet på kommunalt nett.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har

vært fukt, sopp eller

råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også

sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Kun noe svartsopp nederst mot gulv i ett punkt i kjeller. Ingen utvikling mens undertegnede har bodd der. Normale fuktmålinger ellers i kjeller.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Tett sluk bad 1. etasje på 90-tallet. Etter dette nytt sluk på 90-tallet. Ikke problem siden dette. Oppgradert badet i 2017 med ny membran og sluk i dusj.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Nabohus 1. etasje søkt om godkjenning fra kontor til privat bruk

Bygningssakkyndig

Ole Anders Brænden

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med metallplater. (Dekraplater fra 1991).

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall. Vindskier i treverk.

Veggkonstruksjon: Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende og stående utvendig trekledning.

Takkonstruksjon/Loft: Mansardtak i trekonstruksjoner. Undertaksbord. Plassbygde taksperrer. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Lufteventiler i gavl. Takkonstruksjon er opplyst etterisolert.

Vinduer: Trevinduer med 2-lags isolerglass med produksjonsår 2010 i deler av kjeller.

Trevinduer med 1+1 lags glass i kjeller.

Trevinduer med 2-lags isolerglass i hovedetasje fra ca. 1980, samt at enkelte isolerglass er skiftet ut. Det gjøres oppmerksom på at det kun er isolerglassene og ikke vinduene mer karm og ramme som er byttet.

Trevinduer med 2-lags isolerglass på 2 soverom har produksjonsår 2009, og bad 2. et har vindu fra 2021.

Dører: Ytterdør i treverk.

Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 1982.

Kjellerdør i treverk fra byggeår.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Altan på ca. 24 m² mot øst med adkomst fra soverom. Konstruksjoner og overflater i treverk. Rekkverk i metall. Rekkverkhøyde på ca. 94 cm. Tettesjikt tekket med folie.

Det er opplyst at tekking er fornyet i år 2000.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje.

Det er ikke målt nivåforskjeller på gulv i kjelleren da dette anses som lite hensiktsmessig da dette er en grovkjeller. Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje.

Pipe og ildsted: 2 stk Piper i teglstein. Ildsted er montert i spisestue og i peisestue. Vedovn. Peis/gruve.

Pipe er besikket fra bakkenivå da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig med befarings av tak. Det anbefales ytterligere undersøkelser av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av taksmann.

Siste dato for feiing: 25.08.2025.

Siste dato for tilsyn: 29.11.2024. (Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget).

Rom Under Terreng: Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Kjeller er i hovedsak en grovkjeller med synlig grunnmur. Hulltaking er derfor ikke utført.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann ført ut på terreng og ned i grunn.

Opplysninger fra forrige salgsoppgave sier at drenering på fasade øst er fornyet i 1987, og på fasade sør i 2000. Øvrige fasader er det ingen opplysninger om.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur i sparesteinsbetong.

Forstøtningsmurer: Støttemur i stablet betongblokker.

Terrengforhold: Skrånende/flat tomt opparbeidet med støttemur. Gårdsplass med belegningsstein.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Synlig utvendig avløpsrør i: Soil/støpejern.

Synlige utvendig vannrør i: Plast.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Det er opplyst i forrige tilstandsrapport at avløpsrør av plast er fornyet 1987.

Ukjent hvor langt inn avløpsrør er fornyet da det er synlige soil/støpejernsrør som føres ned i betinggulv innvendig.

TG2**Taktekking**

- Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking og undertak er oppnådd.

Konsekvens/tiltak: • Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre taktekking/undertak.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekking og undertak skiftes.

Nedløp og beslag

- Takrenner og beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid. Konsekvens/tiltak: • Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader og lekkasjer oppstå på eldre takrenner og beslag.

Visuell kontroll av beslag og takrenner, samt rens av takrenner og nedløp anbefales utført årlig.

Veggkonstruksjon

- Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.
- Sprekker nederst på stående kledning er registrert.
- Kledning er ført helt ned mot beslag/vannbrett, dette vil føre til fuktopptrekk i endeved.
- Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Konsekvens/tiltak: • Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere spalte på 6-10 mm for å begrense fuktopptrekk i treverket. Viktig at endeved overflatebehandles.
- Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og det kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep.

Takkonstruksjon/Loft

- Skråhimling har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult.

- Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fukt i konstruksjonene samt ising over tak. Problemene kan forårsakes av for eksempel feil oppbygning av konstruksjoner, manglende lufting m.m.
- Fuktmerker er registrert ved gjennomføringer - pipe. Fuktmerker skyldes eldre vanngjennomtrengning fra før taktekking ble skiftet ut. Fuktmerker kan ha oppstått ved spesielle værforhold.

- Bygningen er bygget etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast enn nyere bygg. For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal måkes ved høye snølast. Det er derfor vesentlig at en bygningseier kjenner til hvilket snølastnivå taket er prosjektert for og når det er nødvendig å måke taket. Ref. Standard Norge. Det vil derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen. Konsekvens/tiltak: • Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida. Gjentatte påkjenninger av is og kondens vil med årene skape behov for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Lufting/ventilering bør forbedres. Det er av forrige eier lagt varmekabel i nordvendt takrenne og nedløp, dette bidrar til å redusere risiko for isdannelser i takrenne.

- Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.

Vinduer

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående.
- Omramming rundt vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk i treverket.

- Vinduer med isolerglass fra 2000-tallet får tilstandsgrad 1.

Konsekvens/tiltak: • Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden. Det var på befaringsdagen ingen tegn på punkterte isolerglass, det gjøres allikevel oppmerksom på risikoen for at punktering kan forekomme på eldre isolerglass.

Dører

- Balkongdører: Mer enn halvparten av forventet brukstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Balkongdør fra soverom 2. etasje er utfordrende å åpne/lukke da den tar i karm. Konsekvens/tiltak: • Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming.
- Oppgraderinger/utskiftninger må påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. • Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på tettesjikt/membran og overflater.
- Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere.
 - Konstruksjoner/overflater har vedlikeholdsbehov.

- Det opplyses at konstruksjoner over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Alder på tettesjikt og hvordan oppbygningen av konstruksjonene er utført er avgjørende for å unngå skader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. • Tidspunkt for utskiftning av overflater nærmer seg ut ifra forventet brukstid. Først og fremst svekker råten treverket, noe som gjør konstruksjonen ustabil og svak. Et svekket konstruksjon kan knekke eller gi etter, noe som kan føre til personskafer. For å unngå disse problemene er det viktig å reparere eventuelle skader så snart de oppdages.

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Utvendige trapper

- Større åpninger enn dagens krav i rekkverk/intrinns.

Konsekvens/tiltak: • Selv om nye krav ikke har tilbakevirkende kraft anbefales det at trapper barnesikres / sikres iht. dagens krav.

Etasjeskille/gulv mot grunn

- Deler av etasjeskiller er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.
- Det er påvist totalt høydeavvik over 15mm igjennom rom.
- Det er registrert knirk i flere gulv.

- Det er registrert manglende stivhet i etasjeskille på spisestue.

- Det er registrert sprekker/avskalling på støpt gulv i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak: • Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Manglende stivhet i etasjeskille er påregnelig byggeår tatt i betraktning. Dersom kjøper har andre krav vil det være påregnelig med utbedringer.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe og ildsted.
- Rennemerker på pipe/ sotluke.

Konsekvens/tiltak: • Det er ikke behov for strakstiltak, siden pipe og ildsted er opplyst å fungere med dagens bruk.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må pipe rehabiliteres.

Rom Under Terreng

- Plast i yttervegger mot terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader.
- Malingsflass på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Det er også påvist noe svartsopp nederst på grunnmur på vegg mot vest i lagerrom. Det ser ikke ut til å være endringer fra forrige tilstandsrapport.

Konsekvens/tiltak: • Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene jevnlig.

Fuktmålingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført, det kan ikke utelukkes avvik i konstruksjoner som ikke er undersøkt.

- Plast bør ikke benyttes i påforede vegger på innside av grunnmur pga. at den hindrer uttørking av konstruksjonene hvis den blir fuktutsatt. Ved renovering av rom i kjeller med påforet vegg bør plast fjernes. Forventet funksjonstid for rom under terreng er oppnådd. Det er påregnelig med rehabilitering av påforet vegger i kjeller, og det gjøres oppmerksom på risikoen for å oppdage fuktskader i treverk når grunnmuren avdekkes.

Innvendige trapper

- Det er knirk i trapp. Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trapp til loft er bratt.

Konsekvens/tiltak: • Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

- Det er vindu i våtsonen.
- Ikke fuktsikker overflate i våtsonen på vegg

Våtzone er 1 meter utenfor dusjvegger og 0,5 meter fra håndvask.

- Det dusjes i dusjkabinett/badekar og det er derfor liten belastning på konstruksjonene da bruk av dusjkabinett/badekar hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv.

Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til membran er tilstede i områdene som defineres som våtsone, og skal tåle påkjenning av vann/fukt.

Konsekvens/tiltak: • Vindu er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.

- Materialet i våtsonen er beskyttet mot direkte vannsøl da det dusjes i kabinett.
- Ikke egnet overflate i våtsone (trevirke) kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til veggene. Det er ved befaringsdagen ikke observert synlige indikasjoner på fuktskader på overflater.

2. Etasje - Bad - Overflater Gulv

- Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
- Det er registrert hullyd/fast bom bak fliser.

Konsekvens/tiltak: • Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.

- Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring av hullyd/fast bom.

2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
- Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.

- Ingen synlig membran i sluk. Sluk har en utførelse som gjør at det ikke kan vurderes hvordan tetthet er ivaretatt.

- Sluk har redusert mulighet for inspeksjon/rengjøring ettersom det er plassert under dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak: • Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.

- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til membran/tettesjikt, men ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.
- Regelmessig rengjøring av sluk må påregnes.

1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

- Det er dør i våtsone.

Konsekvens/tiltak: • Dør er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

- Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
- Det er registrert hullyd/fast bom bak fliser.

Konsekvens/tiltak: • Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå.

Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.

• Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

• Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak: • Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekkliste/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.

1. Etasje - Bad - Ventilasjon

• Våtrommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: • Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte i rommet.

Vannledninger

• Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for røranlegg er oppnådd.

Konsekvens/tiltak: • Når vannrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.

Avløpsrør

• Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en naturlig slitasjegrad.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avløpsrør skiftes.

• Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd.

Konsekvens/tiltak: • Når avløpsrør har oppnådd forventet funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Utskifting av avløpsrør må påregnes.

Ventilasjon

Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til komfort. Det er ikke veggventil på soverom.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere flere lufteventiler.

Varmtvannstank

• Det er innført krav i normen "NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg" om at nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring eller automatisk vannstoppeventil på varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak: • Bereder anbefales flyttet til rom med sluk.

- Det er ikke krav om utbedring, men det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens gjeldende krav. Tilkobling via støpsel og stikkontakt kan lede til varmgang/brannfare.

Sikkerhet vurderes opp mot dagens krav.

Fuksikring og drenering

Fuksikringen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Det er ingen synlige tegn til at det er etablert fuksikring på fasader hvor det ikke er opplyst om utskiftning av fuksikring. På grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuksikring av grunnmuren. Det er påvist fuktvandring og fukttopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering.

Konsekvens/tiltak: Deler av konstruksjon er skjult og drenering utelukkende vurdert på grunn av alder. Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

Malingsflass, avskalling på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Eldre betong kan ha redusert kvalitet.

Deler av fundamentering er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Kontrollen er stikkprøvebasert.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Da deler av konstruksjon er skjult medfører dette økt risiko for skader som ikke er synlige for bygnings sakkyndig.

Forstøtningsmurer

Støttemuren er ikke frostsikker og har skjevheter samt sprekker og riss.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak, men rehabilitering må påregnes om man ønsker en frostsikker mur uten skjevheter og sprekkdannelse.

Terrengforhold

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak, men viktig at man leder vann bort fra bygningen. Dette for å forhindre økt fuktbelastning på fundamenter/ grunnmur / kjeller. For å unngå fuktskader.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør begynner å bli gamle og har nesten oppnådd forventet brukstid. Rørene kan være utsatt for gjengroing, korrosjon, setninger og redusert gjennomstrømming.

Det er derfor påregnelig med skader på eldre avløpsanlegg. Når rørene må skiftes er vanskelig å angi eksakt.

Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede brukstid.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke registrert synlige avvik på avløpsrør som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

TG3

Kjellertrapp

- Trappen er bratt og lav høyde til etasjeskille.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak: • Uten rekkverk er det lettere å miste balansen og falle, noe som kan føre til skader- spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. Manglende rekkverk betyr som regel at trappen ikke er i samsvar med byggeforskrift. Selv om nye krav ikke har tilbakevirkende kraft, anbefales det at trapper sikres iht. dagens krav.

TGIU

2. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsonen ligger mot ytterhjørne. Fuktsøk på overflater er foretatt.

- Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan fritt leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - gul

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Luft til luft varmpumpe. Varme i gulv på badene og entré. Ildsted.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 19 815 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 15 555,-pr. 2024

Vann og avløp, kr. 11 124,-
Renovasjon, kr 3 656,-
Feiegebyr, kr. 775,-
Totalt: kr 15 555

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Ved til ca. kr. 1500,- pr. år.
- Fibernett til kr. 979,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Vannavgift

Det er vannmåler på eiendommen

Eiendomsskatt

Kr 9 696,- pr. 01.01.2024

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistede til Gjøvik kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 153 975,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 615 900,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

KLP

Polisenr: 93076702

TV/Internett/Bredbånd

Fibernett.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 474 kvm (Eiertomt)

Eiet tomt på 474 m² som er flat/skrånende. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Belegningsstein på gårds plass.

Adkomst

Det vil bli skiltet til annonsert visning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et etablert sentrumsområde i Gjøvik. Diagonalparken rett utenfor døren med trær som rammer inn tomten. Det gir en ro som er sjelden i sentrumsnære områder. Fra boligen er det gangavstand til Gjøvik Sentrum med alt av fasiliteter. Fra eiendommen er det nærhet til kollektivtilbud, aktiviteter og butikker - Samt flotte rekreasjonsmuligheter rundt Hovdetoppen.

Det er godt med servicetilbud i området og kort gangavstand til alt av fasiliteter i sentrum. Gjøvik Sentrum byr på koselige nisjebutikker, serveringssteder og cafeer i gågata. Det bredeste utvalget finner man likevel på CC Gjøvik med alt av nødvendigheter. Rema 1000 ligger i umiddelbar nærhet til boligen.

I området har man også populære rekreasjonsmuligheter på Fastland og rundt Hovdetoppen. Her finnes tennishall, tennisbaner, volleyball, turområder, utendørs bad med stupetårn og skibakke. I Fjellhallen har man i tillegg svømmehall og flott klatrevegg - Kort og godt byr nærområdet på et bredt tilbud gjennom hele året. Hovdetoppen har sommerservering hvor det arrangeres konserter på taket av Gjøvik med flott utsikt! Strandpromenaden byr på en flott spasertur langs Mjøsa.

Bebyggelse

Bolig med internt bruksareal på 327 m² over 2 etasje + loft og kjeller. Altan på ca. 24 m² mot øst med adkomst fra soverom.

Offentlig kommunikasjon

Nærhet til Gjøvik stasjon. Nærmeste holdeplass for buss ca. 200m fra boligen - Strangata sør.

Skoler og barnehager

Steinerskolen - 0,7 km fra boligen

Gjøvik skole - 1 km fra boligen

Gjøvik International School - 1,2 km fra boligen

Bjørnsveen Ungdomsskole - 3,4 km fra boligen

Gjøvik VGS - 1,8 km fra boligen

Tongjordet barnehage - 0,5 km fra boligen

Fredvika barnehage - 0,5 km fra boligen

Gjøvik barnehage - 1 km fra boligen

Dagligvare i umiddelbar nærhet

Kontakt skolekontoret i Gjøvik kommune.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest:

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest for eiendommen.

Byggemeldte tegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk:

Det foreligger oppdaterte plantegninger fra 1941, tilbygningsåret. Det er enkelte endringer som er utført i etterkant av siste godkjente tegningsgrunnlag.

Kjøkken og bad 2. et, er endret til et bad. Spisestue og stue 2. et, er endret til 2 soverom. Toalettrom 2. et, er endret til kott. (Denne endringen er å anse som bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel, eller motsatt og vil i dag være søknadsplikt dersom endringer ikke er søkt om tidligere). Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, disp.rom) til hoveddel (eks bad, soverom, stue etc) var meldepliktig jmf Plan og bygningsloven før 2008. Etter 2008 ble meldeplikten endret til søknadspliktig. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel gjennomført etter 2008 er derfor søknadspliktig.

Del av stue 1. et, er endret til soverom/kontor. Soverom 1. et, er endret til stue, og bad er utvidet fra kjøkkenvegg til yttervegg slik at kott utgår. Endringene er normalt ikke å anse som søknadspliktig bruksendring.

Vei, vann og avløp

Det er privat adkomst til eiendommen.

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett (vann og avløp). Det er vannmåler på eiendommen.

På eiendommer tilknyttet offentlig avløp, bebygd flr 1975, kan det være septiktank.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplanens arealdel (KP)

Navn:

3407 KP2020-2032 - Kommuneplanens arealdel 2020- 2032

Formål:

Bebyggelse og anlegg, Nåværende Boligbebyggelse

Bestemmelsesområde

Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur

Se merknadsfelt om 3407 KDPI99800 01 - Bygningsvern og tilhørende fysisk utvikling i Gjøvik sentrum - verneplan og reguleringsplan

Kommunedelplan (KDP)

Navn:

3407 KDPI99800 01 - Bygningsvern og tilhørende fysisk utvikling i Gjøvik sentrum - verneplan

Formål:

Sone VIII egne bestemmelser

Bygning, vernegrad 2

Reguleringsplan (RP) 407 05020118 -

Navn:

Ny rv.4, Gjøvik:

strekning Brufoss - Hunnselvas munning

B Boligområde (åpen villabebyggelse)

Eiendommen grenser inntil forslag til ny reguleringsplan for 3407 05020391 - Ny sentrumsadkomst fra RV.4 - Huntonarmen.

Du kan lese mer på kommunenes nettsider og/eller ringe til kommunen.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3407/61/192:

Dokumentnr: 901325 - Erklæring/avtale
GRUNNAVGIFT ETTER BYKONTRAKTEN

14.10.2025 - Dokumentnr: 1234590 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

02.11.1988 - Dokumentnr: 10687 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3407 Gnr:61 Bnr:147

01.01.2020 - Dokumentnr: 1064919 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0502 Gnr:61 Bnr:192

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 61 bnr. 147 i Gjøvik kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen.

Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av rettighetene.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK

Bygningen er vernet i kommunens plan for bygningsvern, i verneklasse 2.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det er ikke fyringsforbud på pipe og ildsted. Feiing utført 28.08.2025. Det anbefales at det monteres flere røykvarslere, gjerne seriekoblet. Disse skal dekke stue, kjøkken, soverom og eventuelt teknisk rom.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol.

Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 42 500,-

Grunnpakke Hus kr. 12 900,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 11 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 19 900,-

Samlet skal selger betale kr. 136 990,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 24. oktober 2025

Ansvarlig meglер

Henning Huse, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45519750

Megler

Marthine Hagen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90065902

Meglerforetaket

Nordvik Gjøvik
Øvre Torvgate 21
2821 GJØVIK
Juridisk navn: GLT Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927 267 500

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren.

Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). GLT Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.



Vedlegg

Olavs gate 6B

Olavs gate 6B

Nabolaget Viken/Gjøvikjordet - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Steinerskolen Gjøvik-Toten (1-...)	9 min	0,7 km
Gjøvik skole (1-7 kl.)	13 min	1 km
Gjøvikregionen International S...	15 min	1,2 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	3,1 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 ...)	7 min	3,4 km
Gjøvik videregående skole	24 min	1,8 km
Raufoss videregående skole	17 min	12,1 km

Offentlig transport

Strandgata sør	3 min	0,2 km
Totalt 11 ulike linjer		
Gjøvik stasjon	10 min	0,9 km
Linje R30, R30x		
Oslo Gardermoen	1 + 25 min	

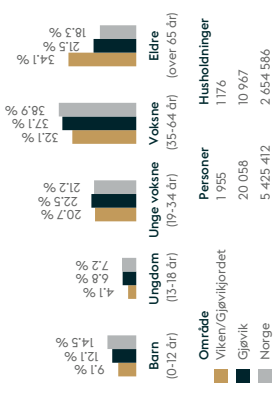
Barnehager

Tongjordet barnehage (1-5 år)	6 min	0,5 km
64 barn		
Fredvika Steinerbarnehage (0-5...	7 min	0,5 km
53 barn		
Gjøvik barnehage (1-5 år)	13 min	1 km
110 barn		

Dagligvare

Rema 1000 Mustadhagen	4 min	
Kiwi Strandgata	5 min	

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Bra 79/100

Naboskapet
Høflige 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

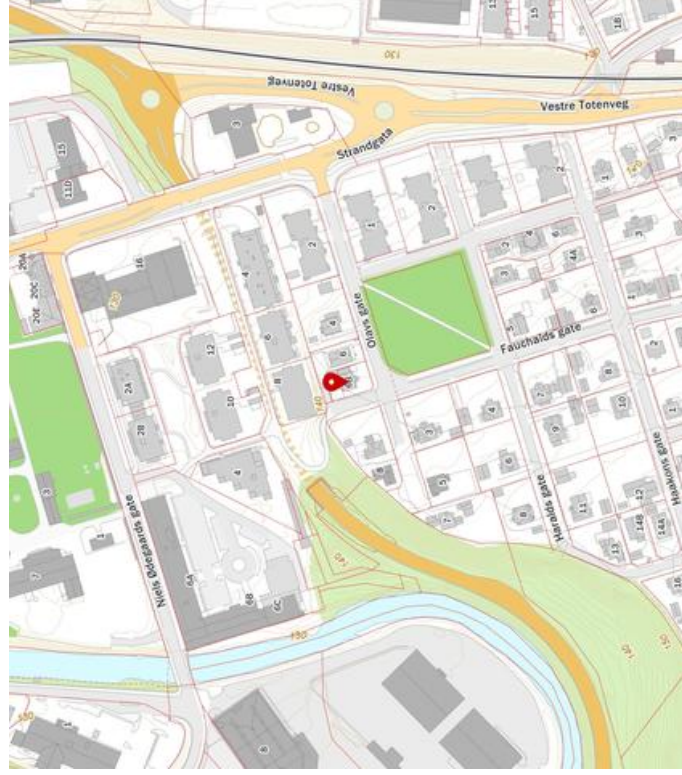
Sport

Gjøvik skate- og aktivitetsspar...	9 min	
Gjøvik skole	11 min	
Mudo Gjøvik	9 min	
MOVA Gjøvik sentrum	9 min	

Gateparkering
Lett 87/100

Trafikk
Lite trafikk 80/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og slater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport



Enebolig

Olavs gate 6B , 2815 GJØVIK

GJØVIK kommune

gnr. 61, bnr. 192

Markedsverdi

6 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 327 m² BRA-i: 327 m²



Befaringsdato: 15.10.2025

Rapportdato: 22.10.2025

Oppdragsnr.: 21008-1705

Referansenummer: HU7978

Foretak: Takstcon AS

Takstingeniør: Ole Anders Brænden



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren. Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendingslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se <https://www.takstcon.no>



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

Takst & Byggrådgivning AS - 929671996

Ole Anders Brænden

Ole Anders Brænden

Uavhengig Takstingeniør

oleanders@takstcon.no

974 88 130



Olavs gate 6B , 2815 GJØVIK
Gnr 61 - Bnr 192
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje eller normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuksøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen blir bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løse slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://verdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Olavs gate 6B , 2815 GJØVIK
Gnr 61 - Bnr 192
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gir når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om fare for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenestetyer.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Olavs gate 6B , 2815 GJØVIK
Gnr 61 - Bnr 192
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Beskrivelse av eiendommen

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Boligen er fundamentert på grunnmur i sparesteinsbetong. Gulv støpt på grunn i kjeller. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende og stående utvendig trekledning. Mansardtak i trekonstruksjon. Undertakbord. Taktekkning med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Piper av teglstein. Altan over tilbygg i 1. etasje. (Bygningen er vernet i kommunens plan for bygningsvern, i verneklasse 2).

BEBYGGELSEN:

Bolig med internt bruksareal på 327 m² over 2 etasje + loft og kjeller.
Altan på ca. 24 m² mot øst med adkomst fra soverom.

STANDARD:

Boligen er fra 1914 og tilbygd i år 1940. Normal standard og planløsning. Oppvarming består av vedfyring og strøm via varmepumpe luft-luft. Se boligens energitattest. Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. El-anlegg med automatsikring. Åpent og skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på 474 m² som er flat/skrånende, opparbeidet med plen og beplantning. Belegningsstein på gårds plass.

Enebolig - Byggeår: 1914

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Trevinduer med 2-lags isolerglass i varierende alder og utførelse. Trevinduer med 1+1 lags glass i kjeller.

Ytterdør i treverk.

Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 1982. Kjellerdør i treverk fra byggeår.

Altan på ca. 24 m² mot øst med adkomst fra soverom.

Konstruksjoner og overflater i treverk. Rekkverk i metall. Tettesjikt tekket med folie.

Det er opplyst at tekkning er fornyet i år 2000.

Trapp og rekkverk i treverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Himlingsplater. Malte glatte flater. Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Malte glatte flater. Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett, fliser og teppegulv.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Profilerte heltredører, flere dører er fra byggeåret. Skyvedører til peisestue.

RADON:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.
Mer informasjon kan leses på <https://dsa.no/radon>

PIPE/ILDSTED:

2 stk Piper i teglstein. Ildsted er montert i spisestue og i peisestue. Vedovn. Peis/gruve.

ROM UNDER TERRENG:

Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Kjeller er i hovedsak en grovkjeller med synlig grunnmur. Hulltaking er derfor ikke utført.
Trapper av treverk mellom etasjene.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Luft til luft varmepumpe. Varme i gulv på badene og entré. Ildsted.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD 2. ET:

Fliser på gulvet. Panel på vegger. Panel i himling. Servant med underskap. Spøil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Sluk av plast. Våtrommet er opplyst oppgradert i 2000 iht. forrige salgsprospekt. (Det er forberedt for vannbåren varme på bad i andre etasje, men det er ikke montert slik type varmeanlegg i boligen i dag).

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.

BAD 1. ET:

Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater på vegger. Himlingsplater. Dusjnisje. Servant. Badekar med dusj. Gulvmontert wc. Sluk av plast. Varme i gulv. Naturlig avtrekk. Våtrommet er oppgradert i 2017 iht. forrige salgsprospekt.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2004 med laminerte skrog, profilerte fronter i heltre og heltre benkeplate med kjøkkenkum. Filslagt og belysning over benkeplate. Integreert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Koketopp og stekeovn ble skiftet ut i 2016. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig

Olavs gate 6B , 2815 GJØVIK
Gnr 61 - Bnr 192
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Beskrivelse av eiendommen

hovedstøppekran og vannmåler er plassert i kjeller. Innvendige vannrør er oppgradert ifm. renovering av bad/kjøkken.

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tiluft blir tilført gjennom ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra 2016 er plassert i kjeller.

Vermepumpe luft-luft fra 2017.

Sentralstøvsuger montert i kjeller med uttak i 1. og 2. etasje.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent og skjult anlegg. Sikringskap med automat sikringer.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fuksikrings utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann ført ut på terreng og ned i grunn. Opplysninger fra forrige salgsoppgave sier at drenering på fasade øst er fornyet i 1987, og på fasade sør i 2000. Øvrige fasader er det ingen opplysninger om.

Grunnmur i sparesteinsbetong.

Støttemur i stablet betongblokker.

Skrånende/flat tomt opparbeidet med støttemur. Gårds plass med belegningsstein.

Synlig utvendig avløpsrør i: Soil/støpejern. Synlige utvendig vannrør i: Plast.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Det er opplyst i forrige tilstandsrapport at avløpsrør av plast er fornyet 1987. Ukjent hvor langt inn avløpsrør er fornyet da det er synlige soil/støpejernsrør som føres ned i betonggulv innvendig.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	327 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	327 m ²
Totalpris	6 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

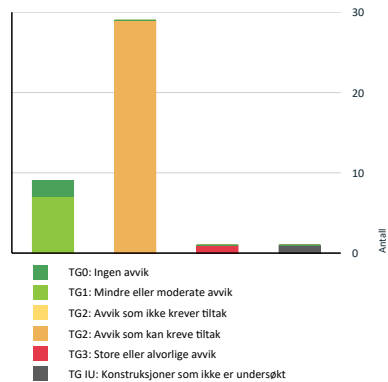
[Gå til side](#)

Tomtverdi og teknisk verdi bygninger 6 700 000



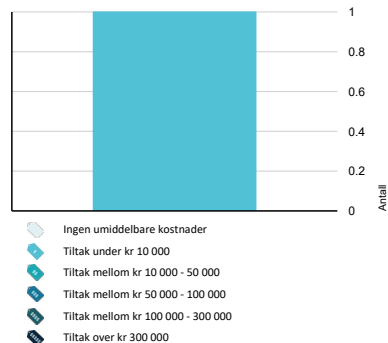
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

103 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Kjellertrapp [Gå til side](#)

104 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
våtrom

102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

- 1 Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Olavs gate 6B, 2815 GJØVIK
Gnr 61 - Bnr 192
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1914

Kommentar

Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringdagen.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har oppnådd mye av forventet brukstid. Kostnader til løpende vedlikehold må påregnes.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Olavs gate 6B, 2815 GJØVIK
Gnr 61 - Bnr 192
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

1940	Tilbygg	Tilbygg mot øst over 1. etasje + kjeller.
VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst av kilde): forrige salgsoppgave		
1987	Modernisering	Nytt vann og avløp til kommunalt nett. Utført av firma.
1991	Modernisering	Ny taktekkning. Utført av firma.
1991	Modernisering	Nye takrenner, nedløp og beslag. Utført av firma.
2000	Modernisering	Fornyet bade 2. etasje med nye tilførselsrør ned til kjeller. Utført av firma
2000	Modernisering	Fornyet terrasse med ny membran/papp. Utført av firma
2000	Modernisering	Oppgradert drenering på 2 sider av boligen. Utført av firma.
2004	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning.
2008	Modernisering	Elektrisk kontroll Elvia. Rettet opp i mangler. Ei-arbeid utført med samsvarserklæringer og faglært.
2017	Modernisering	Bad 1. etasje. Ny membran, sluk og gulvfliser. Firma: Gjetmundsen mur og flis.
2017	Modernisering	Oppgradert dusjhjørne med nytt gulv, nytt toalett, ny dusjvegg og montert badekar på bad i første etasje. Utført av firma.
2017	Modernisering	Ny koble i varmtvannsbereider.
2018	Modernisering	Behandlet boligen utvendig.
2018	Installasjon	Installert varmepumpe.
2018	Modernisering	Oppgradert vinduer 2. etasje.
2018	Modernisering	Varmekabler i gang, stikkontakt ute og nye kurser i sikringskap. Utført av firma.
2019	Modernisering	Etterisolering av tak over inngangsparti. Firma: Holte bygg.
2020	Modernisering	Isolert under inngang og sommerstue, vindspærre.
VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst av kilde): dagens eiere		
2022	Modernisering	Modernisert stue med nye vegger, tak og lister. Egeninnsats.
2022	Modernisering	Nytt elektrisk anlegg stue. Utført av firma.
2022	Modernisering	Helsparklet hovedsoverom og gjestesoverom. Utført av firma.
2025	Modernisering	Installert ny baderomsinnredning og blandebatteri. Egeninnsats.
2025	Modernisering	Rehabilittert beleggsstein inngang med ny fuge.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med metallplater. (Dekraplater fra 1991).

Tak (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekkning og undertak er oppnådd.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre taktekkning/undertak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekkning og undertak skiftes.



10.2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall. Vindskier i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Takrenner og beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader og lekkasjer oppstå på eldre takrenner og beslag.

Visuell kontroll av beslag og takrenner, samt rens av takrenner og nedløp anbefales utført årlig.



10.2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende og stående utvendig trekledding.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.
- Sprekker nederst på stående kledning er registrert.
- Kledning er ført helt ned mot beslag/vannbrett, dette vil føre til fuktopptrekk i endevend.

• Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere spalte på 6-10 mm for å begrense fuktopptrekk i treverket. Viktig at endevend overflatebehandles.

- Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og det kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep.



Endevend er ikke behandlet.

Noe malingsflass registrert på kledning på altan.

10.2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Mansardtak i trekonstruksjoner. Undertakbord. Plassbygde taksperrer. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Lufteventil i gavl. Takkonstruksjon er opplyst etterisolert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Skråhimling har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult.
- Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fukt i konstruksjonene samt ising over tak. Problemene kan forårsakes av for eksempel feil oppbygning av konstruksjoner, manglende lufting m.m.
- Fuktmerker er registrert ved gjennomføringer - pipe. Fuktmerker skyldes eldre vanngjennomtrengning fra før taktekkning ble skiftet ut. Fuktmerker kan ha oppstått ved spesielle værforhold.

- Bygningen er bygget etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast enn nyere bygg. For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal måkes ved høye snølast. Det er derfor vesentlig at en bygningseier kjenner til hvilket snølastnivå taket er prosjektert for og når det er nødvendig å måke taket. Ref. Standard Norge. Det vil derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelse på den kalde årstida. Gjentatte påkjenninger av is og kondens vil med årene skape behov for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Lufting/ventilering bør forbedres. Det er av forrige eier lagt varmekabel i nordvendt takrenne og nedløp, dette bidrar til å redusere risiko for isdannelse i takrenne.

- Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.



Tilstandsrapport



Skråtak er etterisolert mot taktro/bordtak. Det er ikke etablert lufting mellom disse sjiktene, som er en anbefalt løsning for slike skråtak.



Ved fuktmåling registrerte jeg ikke unormale verdier.

10.2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass med produksjonsår 2010 i deler av kjeller.
Trevinduer med 1+1 lags glass i kjeller.

Trevinduer med 2-lags isolerglass i hovedetasje fra ca. 1980, samt at enkelte isolerglass er skiftet ut. Det gjøres oppmerksom på at det kun er isolerglassene og ikke vinduene mer karm og ramme som er byttet.
Trevinduer med 2-lags isolerglass på 2 soverom har produksjonsår 2009, og bad 2. et har vindu fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående.
- Omramming rundt vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk i treverket.

- Vinduer med isolerglass fra 2000-tallet får tilstandsgrad 1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden. Det var på befaringdagen ingen tegn på punkterte isolerglass, det gjøres allikevel oppmerksom på risikoen for at punktering kan forkomme på eldre isolerglass.



Tilstandsrapport



Eldre kjellervindu med 1 + 1 lags glass.



Nyere kjellervindu.



Eksempel med at omramming er ført ned på beslag. Gjelder også øvrige vinduer i 1-2. etasje.

10.3 Dører

Ytterdør i treverk.
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 1982.
Kjellerdør i treverk fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Balkongdører: Mer enn halvparten av forventet brukstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
- Balkongdør fra soverom 2. etasje er utfordrende å åpne/lukke da den tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming.
- Oppgraderinger/utskiftninger må påregnes.



Tilstandsrapport



Hovedytterdør.



Balkongdør 2. etasje.



Kjellerdør

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på ca. 24 m² mot øst med adkomst fra soverom. Konstruksjoner og overflater i treverk. Rekkverk i metall. Rekkverkhøyde på ca. 94 cm. Tettesjikt tekket med folie.
Det er opplyst at tekking er fornyet i år 2000.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkhøyder.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på tettesjikt/membran og overflater.
 - Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere.
 - Konstruksjoner/overflater har vedlikeholdsbehov.
 - Det opplyses at konstruksjoner over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Alder på tettesjikt og hvordan oppbygningen av konstruksjonene er utført er avgjørende for å unngå skader i underliggende konstruksjoner.
- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyde opp til dagens forskriftskrav.
 - Tidspunkt for utskiftning av overflater nærmer seg ut ifra forventet brukstid. Først og fremst svekker råten treverket, noe som gjør konstruksjonen ustabil og svak. Et svekket konstruksjon kan knekke eller gi etter, noe som kan føre til personskafer. For å unngå disse problemene er det viktig å reparere eventuelle skader så snart de oppdages.
 - Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.



Tilstandsrapport



Helleplattning på grunnen utenfor stue.



Altan utenfor soverom 2. etasje.



Åpninger i rekkverk er større enn 10 cm.



Gulvbord med råteskade,

TO 2 Utvendige trapper

Trapp og rekkverk i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Større åpninger enn dagens krav i rekkverk/intrinns.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Selv om nye krav ikke har tilbakevirkende kraft anbefales det at trapper barnesikres / sikres iht. dagens krav.



Trapp foran hovedentré.



Trapp foran inngang via sommerstue.

INNVEDIG

TO 1 Overflater

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Himlingsplater. Malte glatte flater.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Malte glatte flater.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett, fliser og teppegulv.

Overflater har noe brukslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal brukslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring brukslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre



Tilstandsrapport

brukskrav eller krav til estetikk.

10.2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje.
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje.

Det er ikke målt nivåforskjeller på gulv i kjelleren da dette anses som lite hensiktsmessig da dette er en grovkjeller. Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Deler av etasjeskiller er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.
- Det er påvist totalt høydeavvik over 15mm igjennom rom.
- Det er registrert knirk i flere gulv.
- Det er registrert manglende stivhet i etasjeskille på spisestue.
- Det er registrert sprekker/avskalling på støpt gulv i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Manglende stivhet i etasjeskille er påregnelig byggeår tatt i betraktning. Dersom kjøper har andre krav vil det være påregnelig med utbedringer.

10.2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Er det radonnivået over 100 Bq/m³, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Mer informasjon kan leses på <https://dsa.no/radon>

Tilstandsgrad 2 er satt fordi radon skal vurderes opp mot dagens forskriftskrav og NS 3600 stiller krav til at alle boliger skal foreta radonmålinger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Tilstandsrapport



Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst.

10.2 Pipe og ildsted

2 stk Piper i teglstein. Ildsted er montert i spisestue og i peisestue. Vedovn. Peis/gruve.

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig med befaring av tak. Det anbefales ytterligere undersøkelser av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Siste dato for feiing: 25.08.2025.

Siste dato for tilsyn: 29.11.2024. (Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe og ildsted.
- Rennermerker på pipe/ sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak, siden pipe og ildsted er opplyst å fungere med dagens bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må pipe rehabiliteres.



10.2 Rom Under Terreng



Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Kjeller er i hovedsak en grovkjeller med synlig grunnmur. Hulltaking er derfor ikke utført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Plast i yttervegger mot terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader.
- Malingsflass på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Det er også påvist noe svartopp nederst på grunnmur på vegg mot vest i lagerrom. Det ser ikke ut til å være endringer fra forrige tilstandsrapport.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene jevnlig. Fuktmålingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført, det kan ikke utelukkes avvik i konstruksjoner som ikke er undersøkt.
- Plast bør ikke benyttes i påforede vegger på innside av grunnmur pga. at den hindrer uttørring av konstruksjonene hvis den blir fuktstans. Ved renovering av rom i kjeller med påforet vegg bør plast fjernes. Forventet funksjonstid for rom under terreng er oppnådd. Det er påregnelig med rehabilitering av påforet vegg i kjeller, og det gjøres oppmerksom på risikoen for å oppdage fuktskader i treverk når grunnmuren avdekkes.



Fuktmåling med hammerlektrode viser ikke forhøyede verdier ved måling på tilfeldig valgt sted. Det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og sier kun noe om tilstanden i område målingen er utført.

10.2 Innvendige trapper

Trapper av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er knirk i trapp. Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trapp til loft er bratt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



Tilstandsrapport

10.3 Kjellertrapp

Trapper av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Trappen er bratt og lav høyde til etasjeskille.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uten rekkverk er det lettere å miste balansen og falle, noe som kan føre til skader- spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. Manglende rekkverk betyr som regel at trappen ikke er i samsvar med byggeforskrift. Selv om nye krav ikke har tilbakevirkende kraft, anbefales det at trapper sikres iht. dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjellertrapp.

10.1 Innvendige dører

Profilerte heltredører, flere dører er fra byggeåret. Det må påregnes at justeringer av eldre tredører som følge av bevegelser i treverk som følge av luftfuktighet/årstider. Skyvedører til peisestue.

Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Luft til luft varmepumpe. Varme i gulv på badene og entré. Ildsted.

Gulvvarme og termostater vil ha en naturlig aldersslitasje. Risiko for skader og defekt funksjon øker med alder. Eksakt forventet brukstid er vanskelig å si noe om.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulvet. Panel på vegger. Panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Sluk av plast. Våtrommet er opplyst oppgradert i 2000 iht. forrige salgsprospekt. (Det er forberedt for vannbåren varme på bad i andre etasje, men det er ikke montert slik type varmelegg i boligen i dag).

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.

2. ETASJE > BAD

10.2 Overflater vegger og himling



Tilstandsrapport

Panel på vegg og sokkelflis. Panel i himling. Downlights i himling.

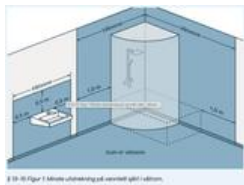
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er vindu i våtsonen.
- Ikke fuksikker overflate i våtsonen på vegg
- Våtsonen er 1 meter utenfor dusjvegger og 0,5 meter fra håndvask.

- Det dusjes i dusjkabinett/badekar og det er derfor liten belastning på konstruksjonene da bruk av dusjkabinett/badekar hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til membran er tilstede i områdene som defineres som våtzone, og skal tåle påkjenning av vann/fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vindu er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsonen kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.
- Materialet i våtsonen er beskyttet mot direkte vannsøl da det dusjes i kabinett.
- Ikke egnet overflate i våtsonen (trevirke) kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til veggene. Det er ved befaringdagen ikke observert synlige indikasjon på fuktskader på overflater.



2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
- Det er registrert hullyd/fast bom bak fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovring, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.
- Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring av hullyd/fast bom.



Tilstandsrapport



Det er fall mot sluk, men fallforhold er ikke iht. dagens forskriftkrav.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
- Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.
- Ingen synlig membran i sluk. Sluk har en utførelse som gjør at det ikke kan vurderes hvordan tetthet er ivaretatt.
- Sluk har redusert mulighet for inspeksjon/rengjøring ettersom det er plassert under dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekkliste/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.
- Det er ikke behov for straktiltak i forhold til membran/tettesjikt, men ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.
- Regelmessig rengjøring av sluk må påregnes.



2. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin med tilhørende innredning/benkeplate.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

10.4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsonen ligger mot ytterhjørne.

Fuktsøk på overflater er foretatt.

- Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Fuktsøk på gulv/vegg i dusjsonen viser ingen unormale verdier. Det er målt referansepunkter andre steder i rommet enn i dusjsonen.



Fuktsøk på gulv/vegg i dusjsonen viser ingen unormale verdier. Det er målt referansepunkter andre steder i rommet enn i dusjsonen.

1. ETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater på vegger. Himlingsplater. Dusjnische. Servant. Badekar med dusj. Gulvmontert wc. Sluk av plast. Varme i gulv. Naturlig avtrekk. Våtrommet er oppgradert i 2017 iht. forrige salgsprospekt.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

10.2 Overflater vegger og himling

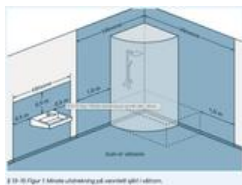
Fliser på vegg og malte glatte flater på vegg. Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er dør i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dør er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

10.2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme. Dusjnische med forhøyning fra øvrig gulvniv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
- Det er registrert hulltyd/fast bom bak fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15 mm over ferdig gulv.
- Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.



1. ETASJE > BAD

10.2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekkliste/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.



Tilstandsrapport



Sluk ved badekar.



Sluk i dusjnisje.



- Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep. Ingen kjente mansjettløsninger for slike typer rørgjennomføringer.

1. ETASJE > BAD

101 Sanitærutstyr og innredning

Servant. Speil. Dusjnisje. Gulvmontert wc. Badekar med dusj.

1. ETASJE > BAD

102 Ventilasjon

Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Våtrommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte i rommet.



1. ETASJE > BAD



Tilstandsrapport

106 Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt i vegg fra gang. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden til nærheten til området der målingen er utført.

- Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Fuktsøk på gulv/vegg i dusjsonen viser ingen unormale verdier. Det er målt referansepunkter andre steder i rommet enn i dusjsonen.



Fuktsøk på gulv/vegg i dusjsonen viser ingen unormale verdier. Det er målt referansepunkter andre steder i rommet enn i dusjsonen.



Hulltaking fra gang.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

103 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2004 med laminerte skrog, profilerte fronter i heltre og heltre benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Integriert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Koketopp og stekeovn ble skiftet ut i 2016.

Jeg har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller. Innvendige vannrør er oppgradert ifm. renovering av bad/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for røranlegg er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Når vannrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.



Tilstandsrapport

TO 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre jernrør kan være utsatt for rust/roing og gi redusert gjennomstrømning/ risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en naturlig slitasjegrad. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avløpsrør skiftes.

- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Når avløpsrør har oppnådd forventet funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Utskifting av avløpsrør må påregnes.



Nyere avløpsrør av plast koblet inn på hovedstamme av støpejernsrør.

TO 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tiluft blir tilført gjennom ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ventilasjonen tilfredsstillende ikke dagens krav til komfort. Det er ikke veggventil på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å etablere flere lufteventiler.

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra 2016 er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er innført krav i normen "NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg" om at nye varmtvannsbereidere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsbereidere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring eller automatisk vannstoppeventil på varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Bereider anbefales flyttet til rom med sluk.
- Det er ikke krav om utbedring, men det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens gjeldende krav. Tilkobling via støpsel og stikkontakt kan lede til varmgang/brannfare. Sikkerhet vurderes opp mot dagens krav.

Olavs gate 6B, 2815 GJØVIK
Gnr 61 - Bnr 192
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Tilstandsrapport



Andre installasjoner

Vermpumpe luft-luft fra 2017.



Andre installasjoner - 2

Sentralstøvsuger montert i kjeller med uttak i 1. og 2. etasje.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent og skjult anlegg.
Sikringskap med automat sikringer.

Eier har fremvist samsvarerklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget i deres eiertid.
Det kan ikke verifiseres at samsvarerklæringer dekker alt arbeid som er utført på elektrisk anlegg.

Olavs gate 6B, 2815 GJØVIK
Gnr 61 - Bnr 192
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Tilstandsrapport

Manglende samsvarerklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke autorisert fagperson.

Det er opplyst fra eier:
At det elektriske anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår, det er gjort utbedringer og moderniseringer av anlegget
Sikringer løser ikke ut uten grunn.
Det har ikke vært brann, branntilpø eller varmgang i anlegget.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil/ mangler på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro taksmann.
Dette i kombinasjon med anleggets alder gjør at det anbefales å gjennomføre en utvidet kontroll/ el. takst av det elektriske anlegget for å vurdere tilstanden på en fullstendig måte.
Resultatet fra denne undersøkelsen vil være grunnlag for eventuelle utbedringer av anlegget.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg da taksmann ikke innehar autorisasjon/ fagkompetanse for undersøkelse av elektrisk anlegg.



Sikringskap med hovedinntak plassert i 2. etasje.



Sikringskap kjeller nedgang.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er kjent byggegrunn.



Tilstandsrapport

10.2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann ført ut på terreng og ned i grunn. Opplysninger fra forrige salgsoppgave sier at drenering på fasade øst er fornyet i 1987, og på fasade sør i 2000. Øvrige fasader er det ingen opplysninger om.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsikringen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil.

Det er ingen synlige tegn til at det er etablert fuktsikring på fasader hvor det ikke er opplyst om utskiftning av fuktsikring. På grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Deler av konstruksjon er skjult og drenering utelukkende vurdert på grunn av alder. Viktig å lede vann bort fra fundamentene.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

10.2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i sparesteinsbetong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malingsflass, avskalling på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Eldre betong kan ha redusert kvalitet.

Deler av fundamentering er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Kontrollen er stikkprøvebasert. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Da deler av konstruksjon er skjult medfører dette økt risiko for skader som ikke er synlige for bygningssakkyndig.



10.2 Forstøtningsmurer



Tilstandsrapport

Støttemur i stablet betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Støttemuren er ikke frostsikker og har skjevheter samt sprekker og riss.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men rehabilitering må påregnes om man ønsker en frostsikker mur uten skjevheter og sprekkdannelser.



10.2 Terrengforhold

Skrånende/flat tomt opparbeidet med støttemur. Gårdsplass med belegningsstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men viktig at man leder vann bort fra bygningen. Dette for å forhindre økt fuktbelastning på fundamenter/ grunnmur / kjeller. For å unngå fuktskader.



10.2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Synlig utvendig avløpsrør i: Soil/støpejern. Synlige utvendig vannrør i: Plast.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Det er opplyst i forrige tilstandsrapport at avløpsrør av plast er fornyet 1987. Ukjent hvor langt inn avløpsrør er fornyet da det er synlige soil/støpejernsrør som føres ned i betingulv innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Olavs gate 6B , 2815 GJØVIK
Gnr 61 - Bnr 192
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Tilstandsrapport

Utvendige vann og avløpsrør begynner å bli gamle og har nesten oppnådd forventet brukstid. Rørene kan være utsatt for gjengroing, korrosjon, setninger og redusert gjennomstrømming.

Det er derfor påregnelig med skader på eldre avløpsanlegg. Når rørene må skiftes er vanskelig å angi eksakt.

Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke registrert synlige avvik på avløpsrør som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

Olavs gate 6B , 2815 GJØVIK
Gnr 61 - Bnr 192
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

327 m²/327 m²

Enebolig: Innredet rom, Uinnredet rom, 4 Soverom, 4 Gang, 2 Kott, 2 Bad, Vindfang, Spisestue, Kjøkken, 3 Stuer, Garderobe, 4 Lagerrom, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 700 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 500 000

Konklusjon markedsverdi

6 500 000

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmansens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra beliggenhet. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no.

Olavs gate 6B , 2815 GJØVIK
Gnr 61 - Bnr 192
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Østre Totenveg 27 ,2816 GJØVIK 198 m² 1922 3 sov		9 400 000				44 976
2 Østre Totenveg 23 ,2816 GJØVIK 218 m² 1919 6 sov		7 990 000				34 891
3 Olavs gate 6B ,2815 GJØVIK 204 m² 1914 4 sov	16-12-2021	6 800 000	6 250 000		6 250 000	30 637
4 Chr. Michelsens gate 40 ,2815 GJØVIK 262 m² 1945 3 sov		6 600 000				25 191
5 Hans Mustads gate 15 A ,2821 GJØVIK 220 m² 1915 4 sov		7 450 000				22 440
6 Haakons gate 12 ,2815 GJØVIK 272 m² 1913 3 sov		5 590 000				22 095
7 Siggeruds gate 3 ,2821 GJØVIK 346 m² 1986 6 sov	25-02-2025	5 950 000	5 800 000		5 800 000	16 763

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Olavs gate 6B , 2815 GJØVIK
Gnr 61 - Bnr 192
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Beregninger

Årlige kostnader

Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert.	Kr.	25 000
Forsikring, estimert.	Kr.	8 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring,tak osv.)	Kr.	40 000
Utover det som er nevnt over påløper kostnader til bla. strøm, fyring/brensel, internett, innbo forsikring, drift m.m. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	73 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 900 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 900 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markestilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 700 000
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

Olavs gate 6B, 2815 GJØVIK
Gnr 61 - Bnr 192
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Olavs gate 6B, 2815 GJØVIK
Gnr 61 - Bnr 192
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

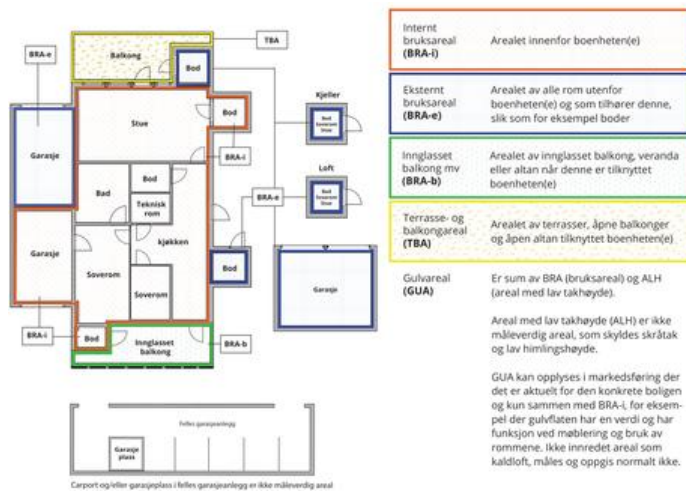
Hva er måleverdig areal?

Areal i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Areal et kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal et kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innvegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal et kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan spørre kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for rom som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	28			28	
2. Etasje	84			84	
1. Etasje	117			117	
Kjeller	98			98	
SUM	327				
SUM BRA	327				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Innredet rom, uinnredet rom		
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, kott, kott 2, bad		
1. Etasje	Vindfang, spisestue, kjøkken, stue, peisestue, gang, bad, gang 2, soverom, sommerstue, kjøkkeninngang, garderobe		
Kjeller	Lagerrom, lagerrom 2, lagerrom 3, lagerrom 4, bod, bod 2		

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Areal et gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal et oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendingslova sine krav til arealavvik. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealavvik i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealavvik ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 260 cm.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 270 cm.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 190 cm.

Del av loftsetasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Altan på ca. 24 m² mot øst med adkomst fra soverom.

Olavs gate 6B , 2815 GJØVIK
Gnr 61 - Bnr 192
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger oppdaterte plantegninger fra 1941, tilbyggingsåret. Det er enkelte endringer som er utført i etterkant av siste godkjente tegningsgrunnlag.

- Kjøkken og bad 2. et, er endret til et bad. Spisestue og stue 2. et, er endret til 2 soverom. Toalettrom 2. et, er endret til kott. (Denne endringen er å anse som bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel, eller motsatt og vil i dag være søknadspålagt dersom endringer ikke er søkt om tidligere). Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, disp.rom) til hoveddel (eks bad, soverom, stue etc) var meldepliktig jmf Plan og bygningsloven før 2008. Etter 2008 ble meldeplikten endret til søknadspålagt. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel gjennomført etter 2008 er derfor søknadspålagt.

- Del av stue 1. et, er endret til soverom/kontor. Soverom 1. et, er endret til stue, og bad er utvidet fra kjøkkenvegg til yttervegg slik at kott utgår.
Endringene er normalt ikke å anse som søknadspålagt bruksendring.

Kommentar: Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er veldig avgrenset. Hvis den bygningsfaglige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Det samme gjelder hvis den bygningsfaglige ser at boligen mangler rømningsvei.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	191	136

Kommentar

Enebolig
Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen. Fordelingen mellom P- og S-ROM er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremstod på befaringsdagen- uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivarettatt.

I areal S-ROM inngår
- Hele kjellerarealet.
- Sommerstue (innglasset terrasse), og garderobe i 1. etasje.
- Kott på 2. etasje.
- Hele loftetasjen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Olavs gate 6B , 2815 GJØVIK
Gnr 61 - Bnr 192
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2025	Ole Anders Brænden	Takstingeniør
	Ane Jonette Heggset Sterten	Kunde
	Magnus Gotfredsen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	61	192		0	474.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Olavs gate 6B

Hjemmelshaver

1/2 Ane Jonette Heggset Sterten
1/2 Magnus Gotfredsen

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Olavs gate 6B , 2815 GJØVIK
Gnr 61 - Bnr 192
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Olavs gate 6B , 2815 GJØVIK
Gnr 61 - Bnr 192
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 for Gjøvik.
Bebyggelse og anlegg, Nåværende Boligbebyggelse
Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur

Kommunedelplan 1998.
Bygningsvern og tilhørende fysisk utvikling i Gjøvik sentrum - verneplan.

Sone VIII egne bestemmelser
Bygning, vernegrad 2 (gjelder bygninger med høy verneverdi)

Reguleringsplan: Ny rv.4, Gjøvik: strekning Brufoss - Hunnselvas munning
Arealformål: Boligområde (åpen villabebyggelse)

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommunekart og NGU.no (<https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett>). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Energieffektivitet

- Senk temperaturen. For hver grad du reduserer temperaturen, reduserer du energibehovet til romoppvarmingen med omtrent fem prosent. Iverksett dag- og nattsenkning. Ved å senke temperaturen om natten og på dagtid, kan du redusere energibehovet til romoppvarmingen med mellom 15 og 25 prosent. Det er mest å spare i dårlig isolerte boliger.

- Installer et smart strømstyringssystem. Et slikt system styrer flyttbart forbruk til tider på døgnet der strømprisene er lavest. Du bruker ikke nødvendigvis mindre strøm på denne måten, men betaler mindre for den. Flyttbart forbruk er typisk forbruk til oppvarming av varmtvann og lading av elbil. Det finnes også smarte varmtvannsbereidere og smarte elbilladere som gjør det samme uten at du trenger et helt system.

- Bytt ut lite energieffektive oppvarmingsprodukter. Går du fra elektrisk oppvarming til luft/luft-varmepumpe, vil du kunne halvere kostnadene ved romoppvarming.

- Endre dusjvanene dine. Et standard dusjhode bruker cirka 16 liter vann i minuttet. I en familie på fem, der alle kutter tiden i dusjen fra 10 til 5 minutter, er det nesten 8000 kroner å spare med en strømpris på 1 krone (ink. nettleie og avgifter). En sparesjuser er et alternativ dersom det er vanskelig å kutte på tiden.

- Reduser temperaturen når du vasker klær. Det er mulig å få rene klær med lavere temperaturer enn mange tror. Vasker du klær fem ganger i uka og går ned fra 40 til 30 grader, kan du spare 26 kWh på ett år ifølge Huseierne. Kan du henge opp klærne til tørk i stedet for å kjøre tørketrommel, sparer du også penger. Avhengig av type tørketrommel, kan du spare mellom 1 og 3 kWh for hver gang du lar være å bruke den.

- Velg produkter med bra energimerke. Ulike elektriske apparater har ulikt energiforbruk. Er det på tide å bytte ut et apparat bør du velge et med bra energimerke.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
6 250 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.10.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringskjema	22.10.2025		Fremvist		Nei
Brukstillat/ferdigatt.		Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene.	Ingen		Nei
Egenerklæring			Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no	16.10.2025	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter	15.10.2025		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	15.10.2025	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Fremvist		Nei
Situasjonskart	15.10.2025	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	15.02.2018	Omgjøring av målere. Nedsikring av abonnement	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	13.07.2021	VARMEKABEL I GANG.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	29.10.2021	Montering varmekabel takrenne, 2 nye kurser til utestikk, bytte lampe vaskerom.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	06.07.2022	Stue på 20 kvadratmeter. Gummikabel som var lagt fra før ikke godkjent for bruken, vi har lagt opp fast godkjent kabel. Monter 11 stikkontakter, koblet til allerede lagt ledning, samt dimmer på vegg.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	10.10.2022	Sjekk div punkter etter oppussing av rom og koble opp en dimmer	Gjennomgått		Nei
Tegning byggeår			Eksisterer Ikke		Nei
Tegninger tilbygg	20.10.1936	Tegning av tilbygg, oppløft i 2. et mot øst.	Gjennomgått		Nei
Tegninger tilbygg	05.05.1941	Tegninger av tilbygg i 1. et, og kjeller mot sør.	Gjennomgått		Nei

Olavs gate 6B , 2815 GJØVIK
Gnr 61 - Bnr 192
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Olavs gate 6B , 2815 GJØVIK
Gnr 61 - Bnr 192
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

•Bygningsakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generell grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyer.

•Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PREISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, uthus, annekks el. er ikke teknisk vurdert.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje

og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningsakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningsakkyndig anbefale boligjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsenivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsenivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle

Olavs gate 6B , 2815 GJØVIK
Gnr 61 - Bnr 192
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Olavs gate 6B , 2815 GJØVIK
Gnr 61 - Bnr 192
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Forutsetninger

eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal siltasjegrad: forventet siltasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende funksjonstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppstas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i

BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - I/Verdi](#)

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvisitent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjonen som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvisitent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvisning til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare

enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik.



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Gotfredsen, Magnus	9578-5099-4-2933938	2025-10-24 17:03:54
Sterten, Ane J Heggset	9578-5099-4-2151988	2025-10-24 17:03:11

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Uttytt dato
24. okt. 2025
Oppdragsnummer
71-0208/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Olavs gate 6B, 2815 GJØVIK	Meglerfirma Nordvik Gjøvik
Selgere Ane Jonette Heggset Sterten, Magnus Gotfredsen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 22. februar 2022	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjønnskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 93076702 Forsikret i: KLP	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge salgsopp-gave/egenerklæring 2021: 1989: Oppgradert bad 1. etasje. 2000: Fornyet bad 2. etasje med nye tilførselsrør ned til kjeller. Gjort klart til vannbåren varme. Utført av firma. Vår 2017: Bad 1. etasje. Ny membran og sluk i dusj. Nye gulvfliser. Firma: Gjetmundsen mur og flis 2015: Nytt dusjkabinett 2. etasje. 2016: Montert ny servant og blandebatteri på bad i 2. etasje 2017: Ny koble i varmtvannsbereeder. Oppgradert dusjhjørne med nytt gulv, ny toalett, ny dusjvegg og montert badekar på bad i første etasje. Informasjon fra undertegnede: 2025: Montert ny servant og blandebatteri på bad i 2. etasje. Egeninnsats

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vår 2017. Ny membran og sluk i dusj. Firma: Gjetmundsen mur og flis



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge salgsoppgave/egenerklæring 2021: 1991: fornyet takteking, renner og beslag. Utført av firma. 2000: Fornytt terrasse med ny membran/papp. Utført av firma. 2018: Skrappt og malt hele huset. 2019: Etterisolering av tak over inngangsparti. Utført av firma. 2020: Isolert under inngang og sommerstue, vindspærre 2018-2021: oppgradert vinduer 2. etasje. Informasjon fra undertegnede 2025: Rehabiliteret belegningsstein inngangsparti med ny fuger.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge salgsoppgave/egenerklæring 2021: 1987 Fornytt drenering mot øst. Utført av firma. 2000: Oppgradert drenering på sørvegg. Utført av firma.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge salgsoppgave/egenerklæring 2021: 2018-2021. 2 stikkontakter ute, takoppvarming, varmekabler i mellomgang + diverse ny kurs. Firma: Minel Informasjon fra undertegnede 2022: Nye stikkontakter og ledninger i tv-stue. Firma: Sveum og Sveen elektro

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia 2008. Elarbeid utført med samsvarserklæringer og faglært.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge salgsoppgave/egenerklæring 2021: 1987. Nytt vann og avløp til kommunalt nett. Utført av firma.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Påbygg mot øst. Ukjent årstall.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: I følge tidligere selger. Septiktank tettet igjen. Avløp koblet på kommunalt nett.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Kun noe svartsopp nederst mot gulv i ett punkt i kjeller. Ingen utvikling mens undertegnede har bodd der. Normale fuktmålinger ellers i kjeller.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskkader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Tett sluk bad 1. etasje på 90-tallet. Etter dette nytt sluk på 90-tallet. Ikke problem siden dette. Oppgradert badet i 2017 med ny membran og sluk i dusj.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 29.10.21 i forbindelse med salg.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i tidligere salgsoppgave og nåværende

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarster/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Nabohus 1. etasje søkt om godkjenning fra kontor til privat bruk.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 71-0208/25

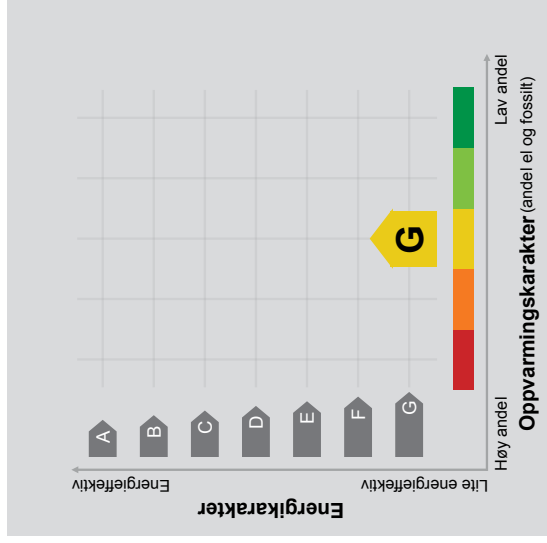
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sterten, Ane J Heggset	2025-10-24	Gotfredsen, Magnus	2025-10-24
Identifikasjon		Identifikasjon	
 bankID Sterten, Ane J Heggset		 bankID Gotfredsen, Magnus	

ENERGIATTEST



Adresse	Olavs gate 6B
Postnummer	2815
Sted	GJØVIK
Kommunenavn	Gjøvik
Gårdsnummer	61
Bruksnummer	192
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	155607157
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest:2025-181282
Dato	17.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel ei, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel ei, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se

www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Gjøvik kommune

Utskriftsdato:
17.10.2025

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815
Gjøvik

GJØVIK KOMMUNE

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Midlertidig brukstillatelse og ferdiggattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3407	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	192	Festtenr.	Seksjonsnr.
Adresse:	Olavs gate 6B, 2815 GJØVIK						

Informasjon om ferdiggattest og midlertidig brukstillatelse

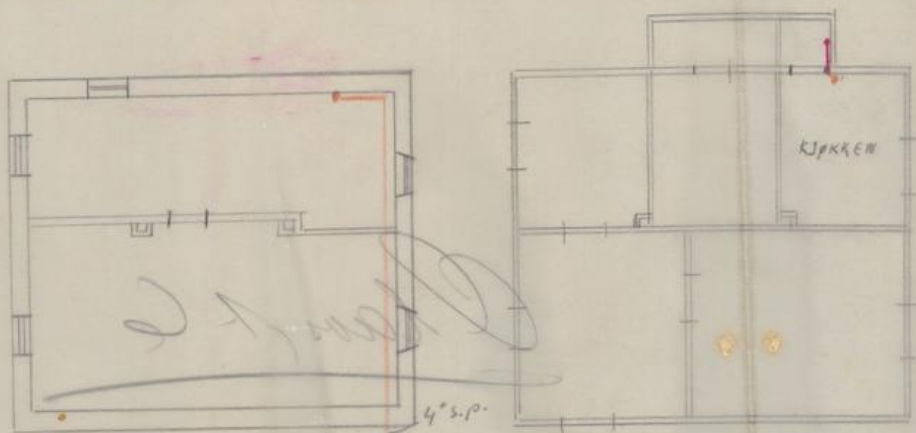
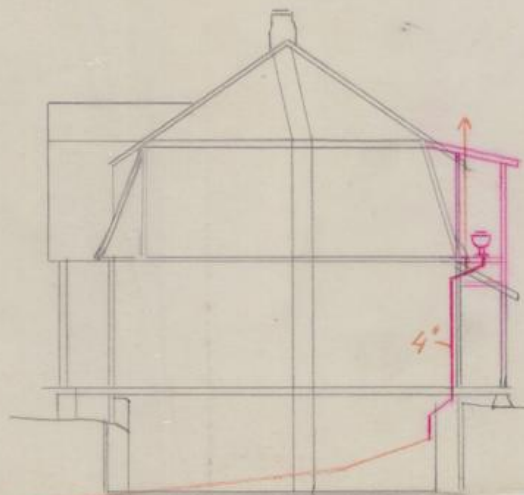
	Ja	Nei
Foreligger ferdiggattest?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foreligger midlertidig brukstillatelse?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foreligger det en søknad?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Det blir vedlagt kopi av:		
<input type="checkbox"/> Ferdiggattest		
<input type="checkbox"/> Midlertidig brukstillatelse		
<input type="checkbox"/> Pålegg		
<input type="checkbox"/> Søknad		
Kommentar		

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Herr P. Grudevold - Sjøvik.

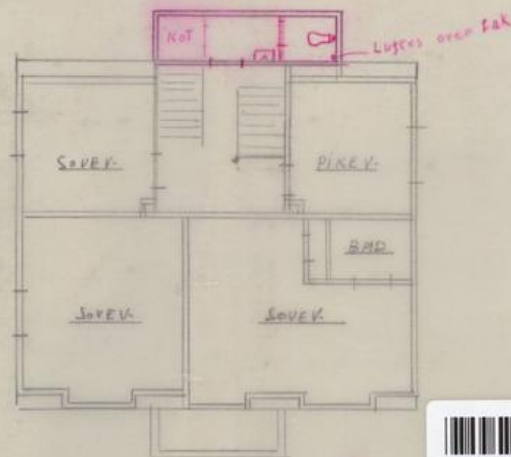
-W.G. Anlegg M. 1-100



KJELDERPLAN



1. ETAGE



2. ETAGE



Sjøvik 29/10-26

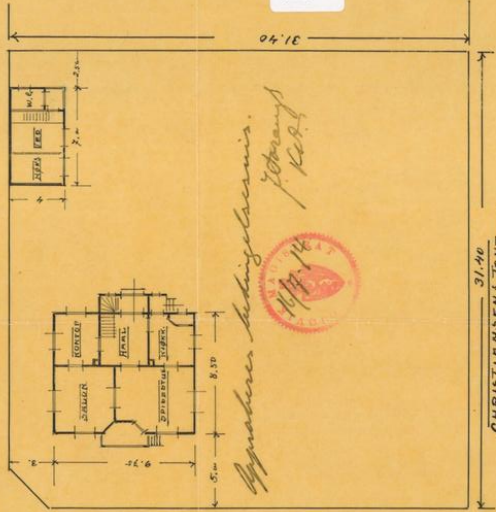
Hofmann

SITUATIONS PLAN AF KV. 49.

TUR.

NÆR LARER BRUDEVOLD.

FAUCHALDS GATE.

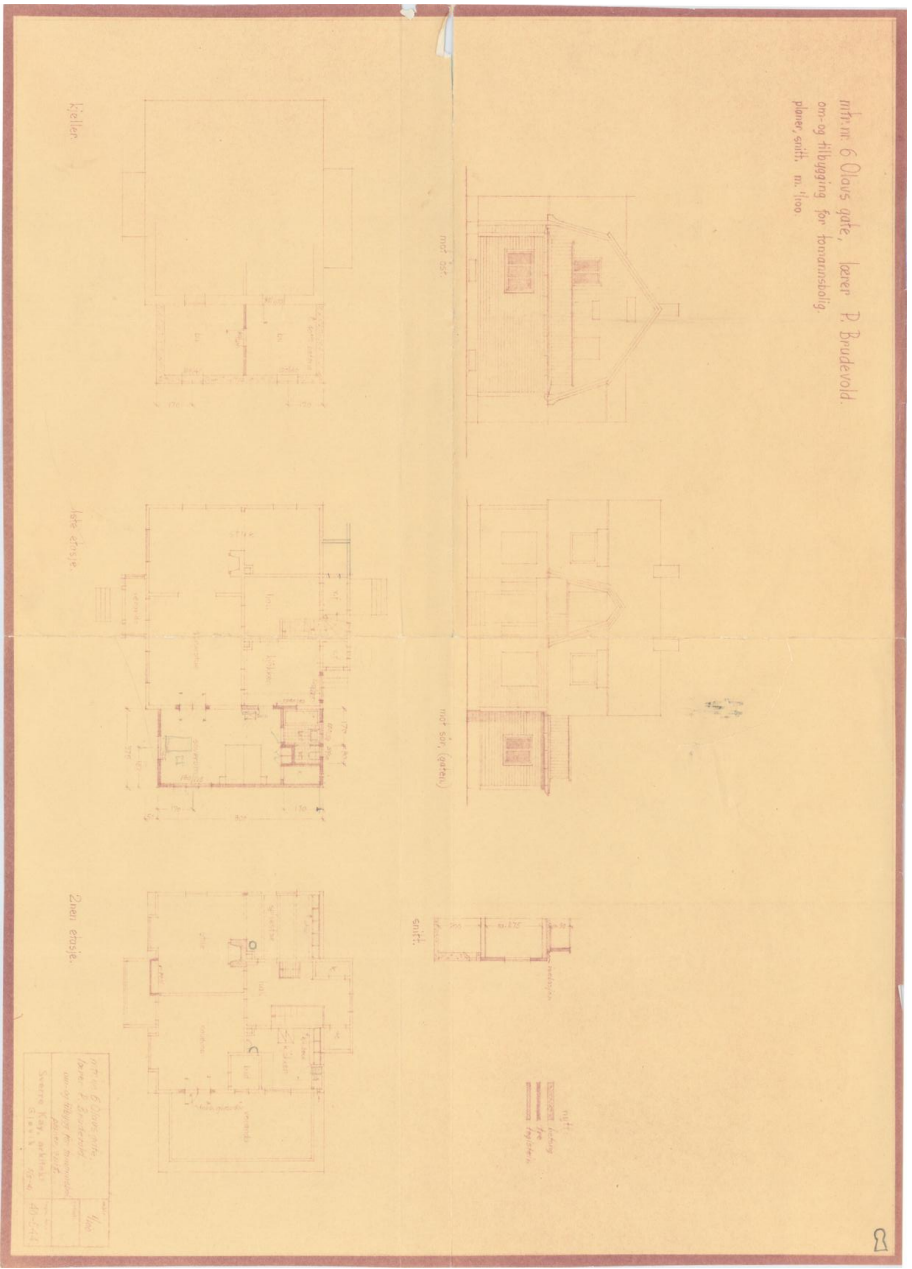


OLAF'S GATE

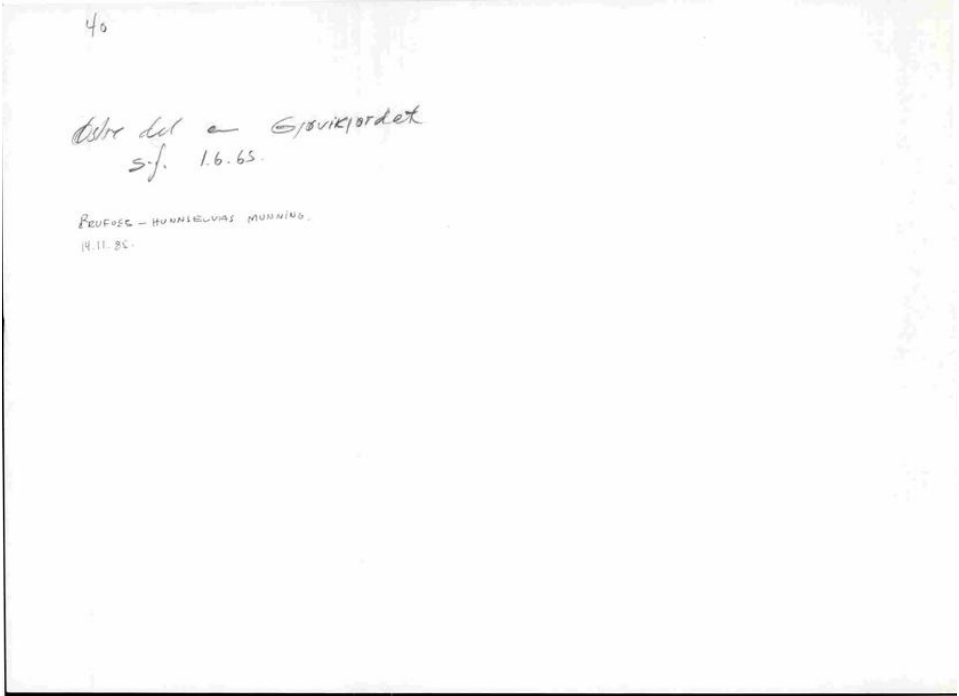
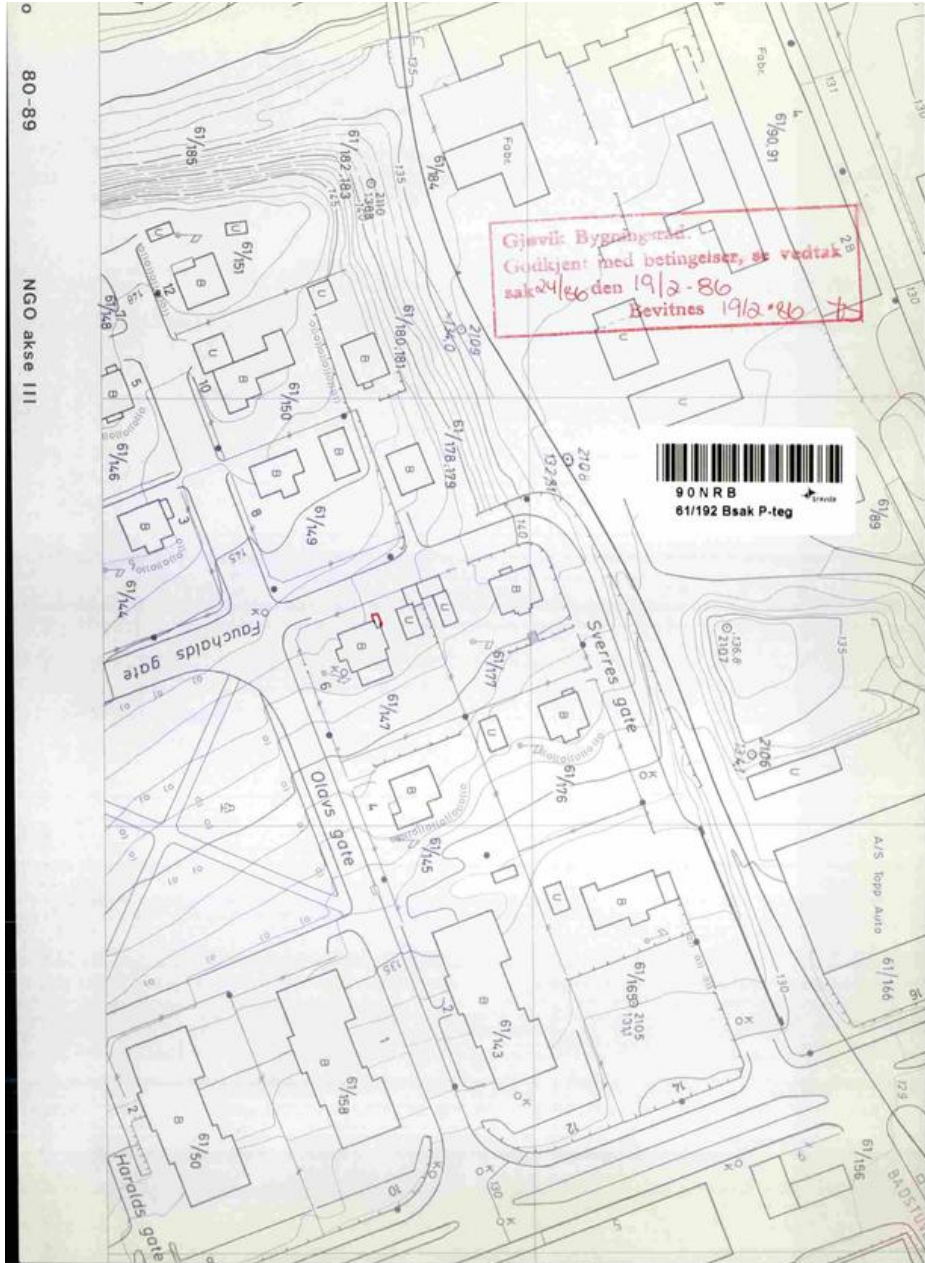
Agnes Mathiasen.
1877/18
200000
K.O.P.

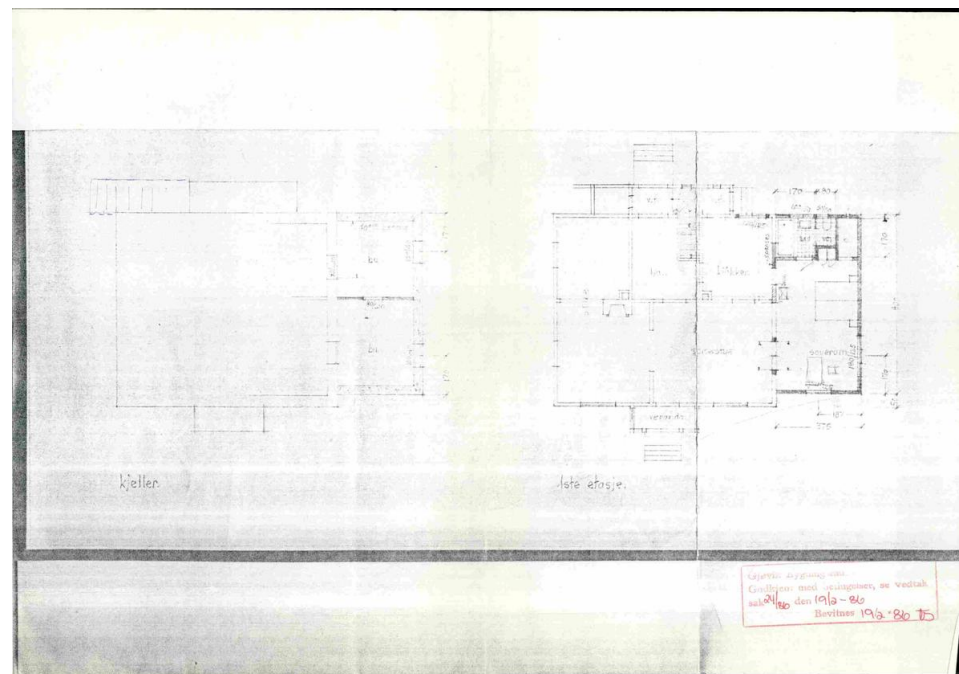
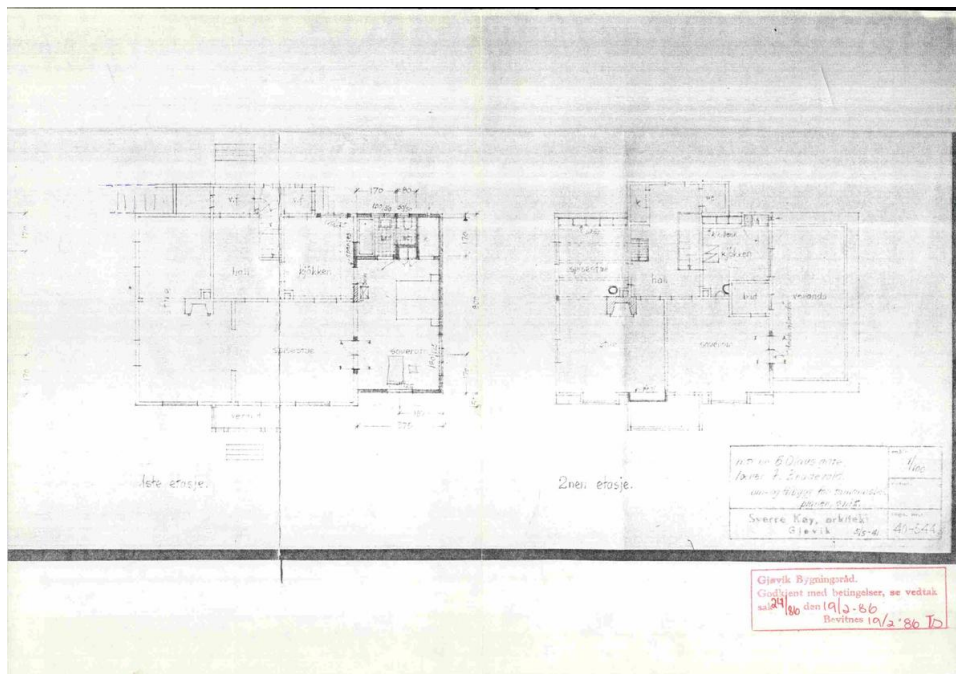


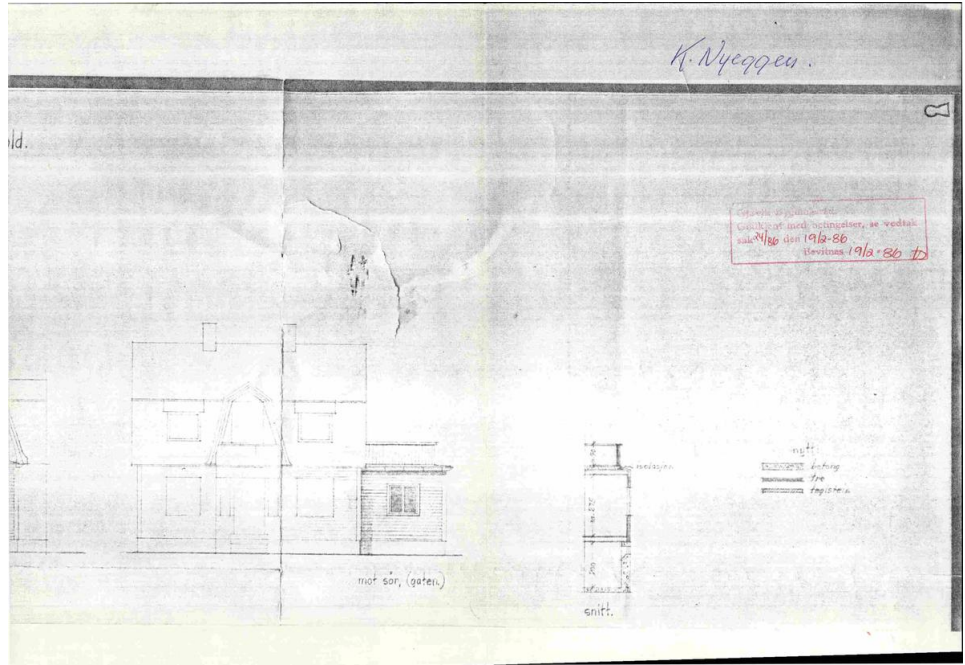
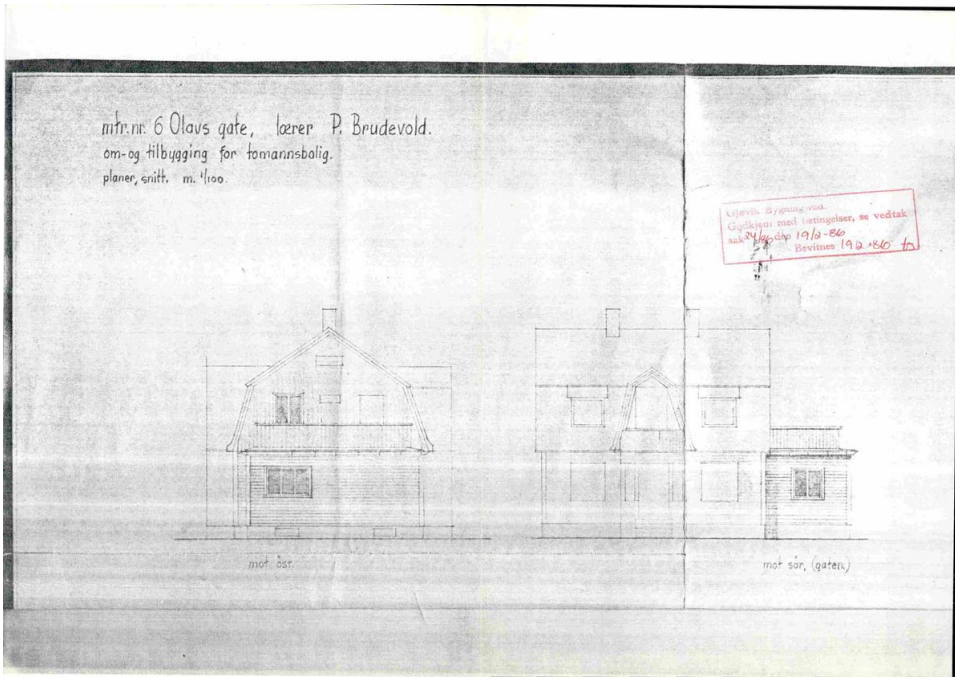
Interiør & Claus gate, lever P. Brudevold
om-g. Hugging for Tommasen
plan, snit, m. liss



Interiør & Claus gate
lever P. Brudevold
om-g. Hugging for Tommasen
plan, snit, m. liss








GJØVIK KOMMUNE
Gjøvik kommune

 Utskriftsdato:
15.10.2025

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815
Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Gjøvik kommune

Kommunenr.	3407	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	192	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Olavs gate 6B, 2815 GJØVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i kroner	
Vann og avløp	11124,-	
Renovasjon	3656,-	
Feiegebyr	775,-	
Slamtømming	-	
Eiendomsskatt	9696,-	
Eiendomsskattetakst	2425300,-	
Festeavgift, kommunal tomt	-	
Vannmåler	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
- Sist avlest dato	Måler 6427411: 06.10.2025 Måler 06406141: 06.10.2025	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)	2339 0	

Kommentar:

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Gjøvik kommune

Utskriftsdato:
15.10.2025

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815
Gjøvik

GJØVIK KOMMUNE

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Tilknytning til veg

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3407	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	192	Festent.	Seksjonsnr.
Adresse:	Olavs gate 6B, 2815 GJØVIK						

Veg

Adkomst til eiendommen

Offentlig

Privat

Ikke opparbeidet veg

Adkomst til eiendommer er ukjent

Kommentar

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



STERTEN ANE J HEGGSET
Olavs gate 6B
2815 GJØVIK

29.11.2024

GOTFREDSEN MAGNUS
Olavs gate 6B
2815 GJØVIK

Tilsynsrapport

I medhold av Brann og eksplosjonsvernloven §11h, med tilhørende forskrift om brannforebygging §17, er det gjennomført tilsyn med fyringsanlegg den 29.11.2024 på Olavs gate 6B-H0101. De materielle kravene til eier/bruker er nedfelt i brann- og eksplosjonsvernloven § 6.

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Vi opplyser om at dette tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er ikke tilsynets ansvar å avdekke alle feil/mangler. Det er eiers og brukers ansvar å dokumentere at alle forhold knyttet til brannvernet er i orden. Denne rapporten beskriver avvik, anmerkninger og andre forhold som vi eventuelt har oppdaget under vårt besøk.

Definisjoner

Fyringsanlegg: *Ildsted, sentralvarmekjel eller varmlufts aggregat der varme produseres ved forbrenning av fast, flytende eller gassformig brensel. Inkluderer også skorstein og eventuelt matesystem for brensel.*

Avvik: *Mangel på oppfyllelse av spesifiserte krav i henhold til brann- og eksplosjonsvernloven § 6.*

Anmerkning: *Forhold som ikke omfattes av definisjonen på avvik, men som tilsynsmyndighetene mener er nødvendig å påpeke for å ivareta sikkerheten.*

Andre forhold: *Andre forhold som kan ha betydning for din brannsikkerhet.*

Status

Det ble ved dette tilsynet avdekket følgende:

Anmerkninger som du bør følge opp: (1)

1. Brannsikkerhet

Dato: 29.11.2024

Gjelder: Bruksenhet

Saksbehandler: Armin Gujic

Beskrivelse: Det anbefales at det anskaffes og monteres flere røykvarslere, gjerne seriekoblet. Disse skal dekke stue, kjøkken, soverom og eventuelt teknisk rom.

Andre forhold som har betydning for din brannsikkerhet: (0)

Vi opplyser om at dette tiltaket ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

For spørsmål vedrørende tilsynet, ta gjerne kontakt med undertegnede. Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen

Armin Gujic
Brannforebygger – forebyggende avdeling

Gjøvik Brann- og redningsvesen
 E-post: armin.gujic@gjovik.kommune.no
 Telefon: 97696504
www.gjovik.kommune.no



Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato:
15.10.2025

GJØVIK KOMMUNE

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	61	Bnr:	192	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Olavs gate 6B, 2815 GJØVIK						

Siste status for tilsyn: Utført <input checked="" type="checkbox"/> Ikke utført <input type="checkbox"/>	Siste dato for tilsyn: 29.11.2024
Er det registrert avvik/anmerkninger på fyringsanlegget: Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/>	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført <input checked="" type="checkbox"/> Ikke utført <input type="checkbox"/>	Siste dato for feiing: 25.08.2025
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp:
Har anlegget fyringsforbud? Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>	

Kommentar:

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg. Dette gjelder ikke fritidsbebyggelse.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørster.



GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik kommune

Utskriftsdato:
14.10.2025

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815
Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Tilknytning til vann og avløp/andre tilknytninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3407	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	192	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Olavs gate 6B, 2815 GJØVIK								

Vann

Er eiendommen tilknyttet offentlig nett?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Har eiendommen vannmåler?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>

Kommentar

Avlesning av vannmåler er en privat sak mellom selger og kjøper og må leses av ved overtakelse.

Avløp

Er eiendommen tilknyttet offentlig nett?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
------------------------------------------	----------------------------------------	------------------------------

Kommentar

På eiendommer tilknyttet offentlig avløp og som er bebygd før ca. 1975 kan det være septiktank. Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold, inkludert tømning, påhviler hjemmelshaver.

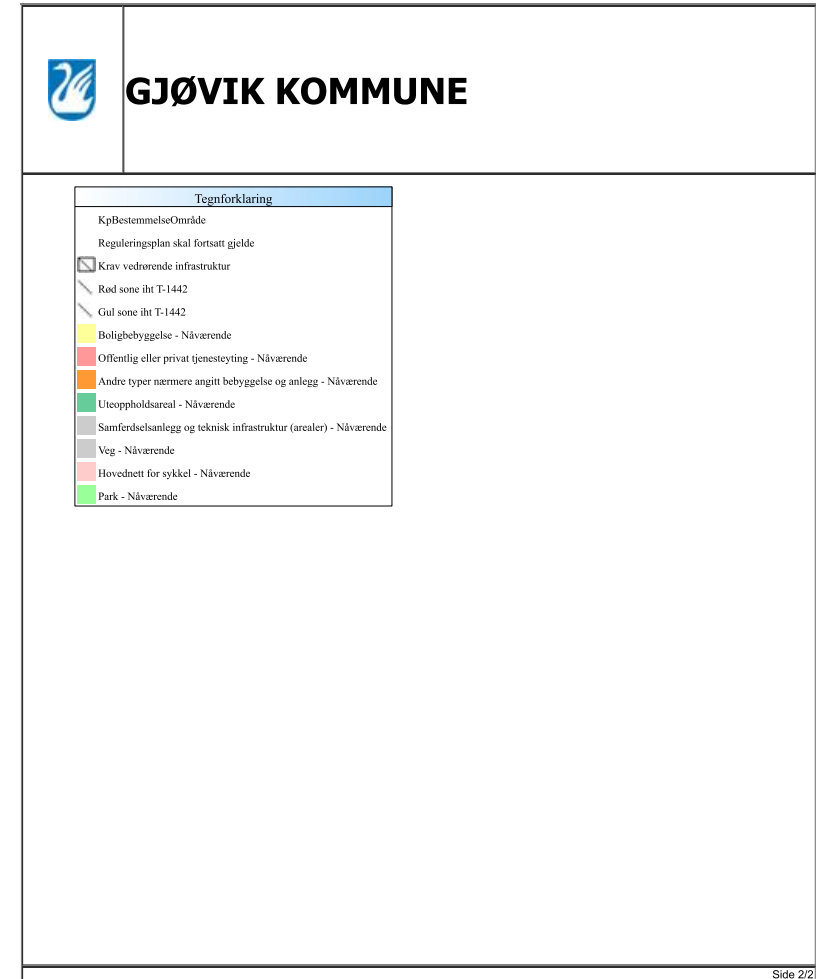
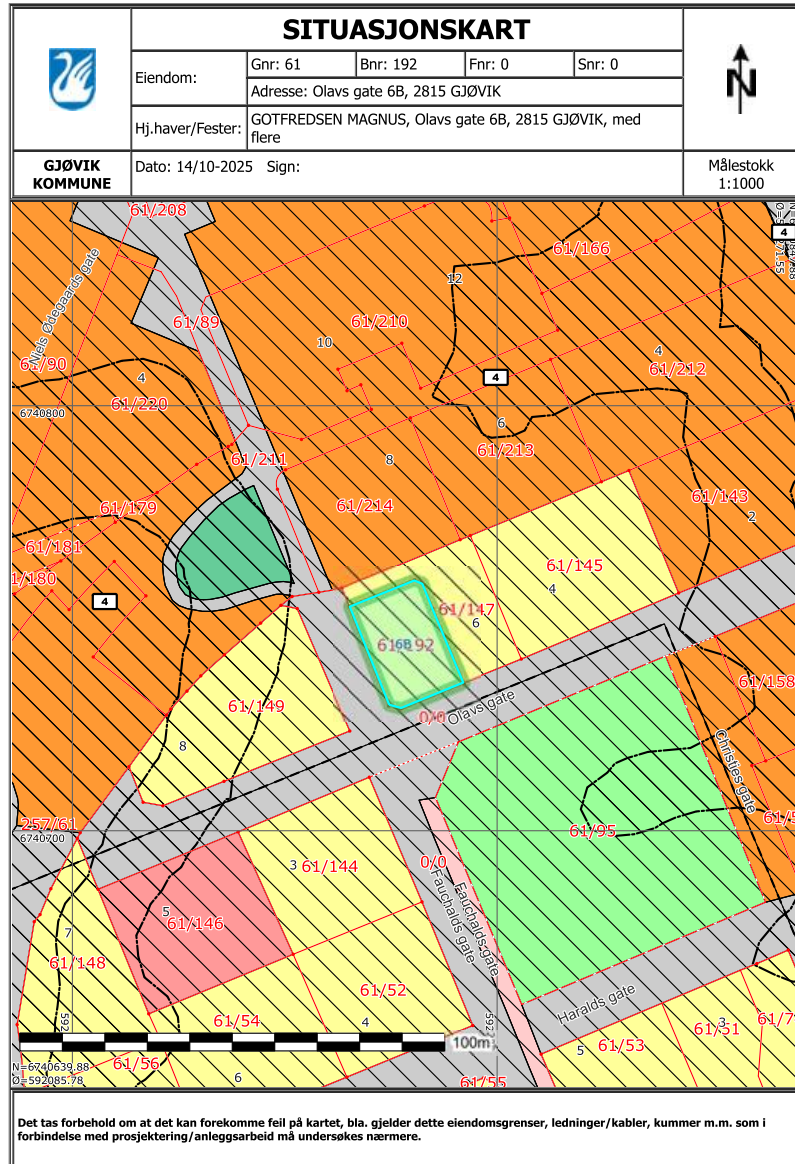
Pålegg

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold og/eller utbedring av vannlekkasje?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>	Ikke vurdert <input type="checkbox"/>
Pålegget omfatter:			

Foreligger det pålegg om oppdatering av privat avløpsanlegg?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>	Ikke vurdert <input type="checkbox"/>
Pålegget omfatter:			

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.





GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815
Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato:
14.10.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Gjøvik kommune

Kommunenr.	3407	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	192	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Olavs gate 6B, 2815 GJØVIK								

Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger.	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:	Vedlegg sendt
Kommuneplanens arealdel (KP)	3407 KP2020-2032 - Kommuneplanens arealdel 2020-2032	Bebyggelse og anlegg, Náværende Boligbebyggelse Bestemmelsesområde Infrastruktursoner: Krav vedrørende infrastruktur Se merknadsfelt om 3407 KDP199800 01 - Bygningsvern og tilhørende fysisk utvikling i Gjøvik sentrum - verneplan og reguleringsplan	29.10.2020 Endringer godkjent 14. september 2023	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommunedelplan (KDP)	3407 KDP199800 01 - Bygningsvern og tilhørende fysisk utvikling i Gjøvik sentrum - verneplan	Sone VIII egne bestemmelser Bygning, vernegrad 2	29.10.1998	<input checked="" type="checkbox"/>
Reguleringsplan (RP)	407 05020118 - Ny rv.4, Gjøvik: strekning Brufoss - Hunnselvas munning	B Boligområde (åpen villabebyggelse)	4.7.1985	<input checked="" type="checkbox"/>

Bybyggelsesplan (BP)				<input type="checkbox"/>
Uregulert				<input type="checkbox"/>
Bestemmelser				<input checked="" type="checkbox"/>

Er det oppgitt både KP/KDP og RP/BP vil KP/KDP gjelde foran eldre RP/BP ved evt. konflikt mellom disse. Se plan- og bygningslovens § 1-5.

Merknad:

Eiendommen grenser inntil vedtatt reguleringsplan for 3407 05020222 - Mustadhagen m.m., vedtatt 4.5.200 (plankart med bestemmelser følger vedlagt)

§ 1-2 Forholdet til kommunedelplaner Disse kommunedelplanene skal fortsatt gjelde foran kommuneplanens arealdel for alle bygge- og tiltaksaker innenfor planenes begrensning:

- KDP19980001 - Bygningsvern og tilhørende fysisk utvikling i Gjøvik sentrum (Verneplan)

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer supplerer disse planene på tema som ikke er behandlet i kommunedelplanene.

Kommuneplanens arealdel § 1-4 Forholdet til øvrige reguleringsplaner:

- Kommuneplanens arealdel går foran øvrige eldre reguleringsplaner som ikke er listet opp i § 1-3, men de vil fortsatt gjelde så langt de ikke er i motstrid med kommuneplanens arealdel.
- Reguleringsplaner som inneholder formålet spesialområde bevaring gjelder foran kommuneplanens arealdel for dette temaet.
- Byggegrenser i reguleringsplanene gjelder foran byggegrensene i § 6-1.2.
- Utnyttelsesgrad i prosent bebygd areal (%-BYA) i reguleringsplanene gjelder foran utnyttelsesgraden i § 9-3.1 og 2 i de tilfellene utnyttelsesgraden er høyere i reguleringsplanen.

Arealplaner under arbeid:

Ikke godkjente planforslag under forberedelse / behandling: Ja: Nei:

Merknad:

Eiendommen grenser inntil forslagt til ny reguleringsplan for 3407 05020391 - Ny sentrumsadkomst fra rv. 4 - Huntonarmen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Gjøvik kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune

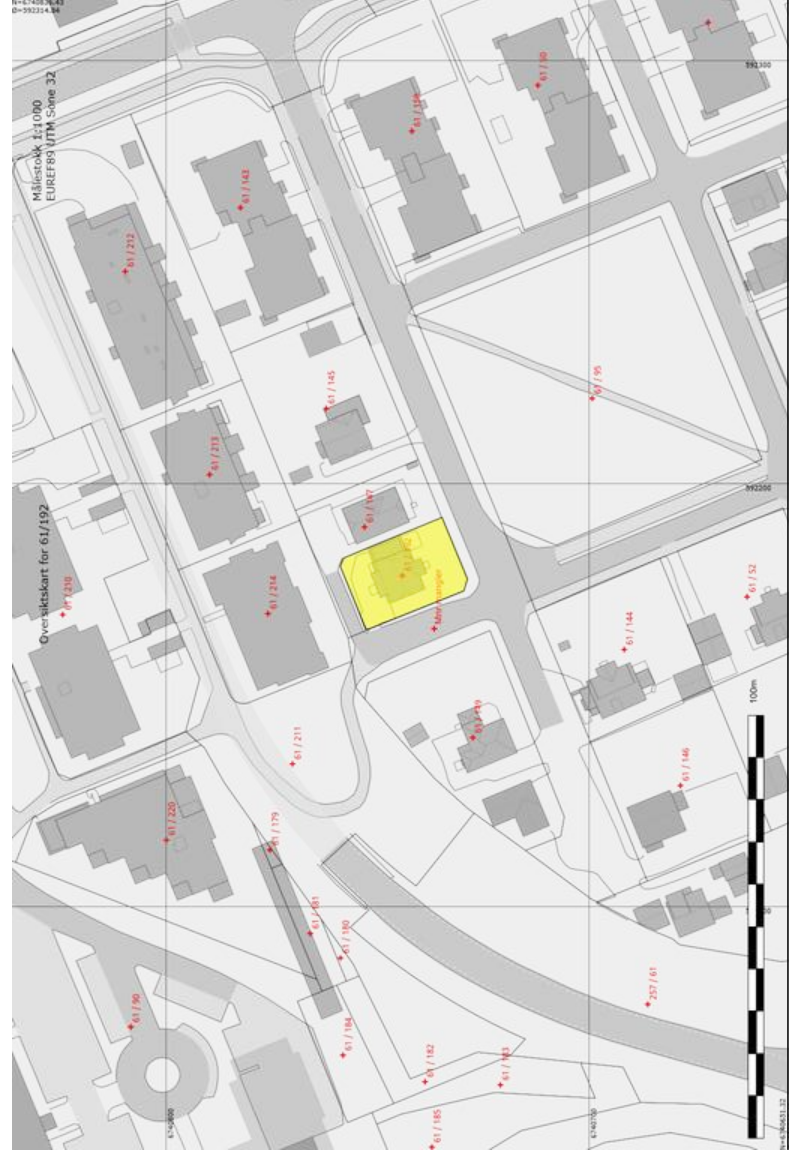
Gnr Bnr Fnr Snr

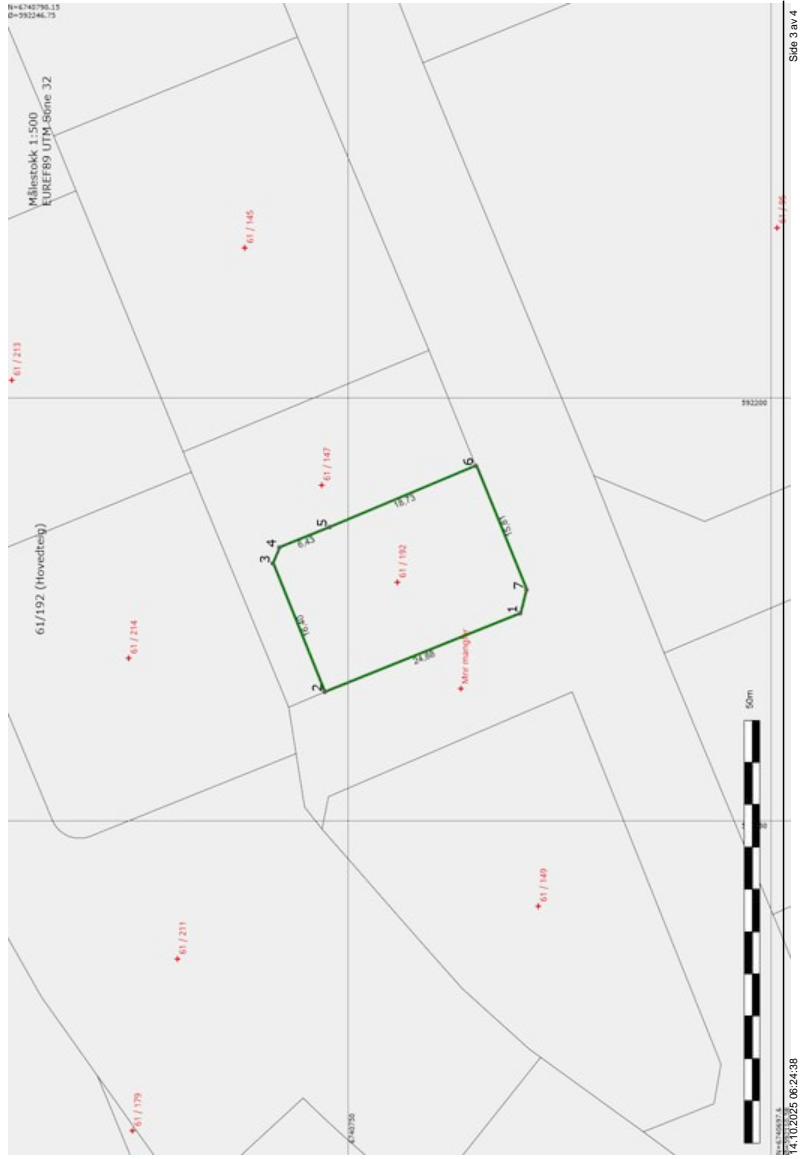
3407 - Gjøvik kommune

61 192 0 0

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan være hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angr en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Følgene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer usynlige mot rød, som er skissensnøyaktighet.





Areal og koordinater

Areal: 474,40

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6740744,13 Øst: 592178,27

Ytre avgrensning

Løpnr	Nord	Øst	Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6740729,64	592174,59	Ikke spesifisert	24,88	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrangmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	21	
2	6740752,72	592165,31	Ikke spesifisert	16,40	Ikke hjelpe linje	12 Terrangmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	21	
3	6740758,87	592180,51	Ikke spesifisert	2,02	Ikke hjelpe linje	12 Terrangmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	21	
4	6740758,10	592182,38	Ikke spesifisert	6,43	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrangmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	21	
5	6740752,14	592184,79	Ikke spesifisert	18,73	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrangmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	21	
6	6740734,86	592192,02	Ikke spesifisert	15,81	Ikke hjelpe linje	12 Terrangmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	21	
7	6740728,88	592177,38	Ikke spesifisert	2,89	Ikke hjelpe linje	12 Terrangmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	21	



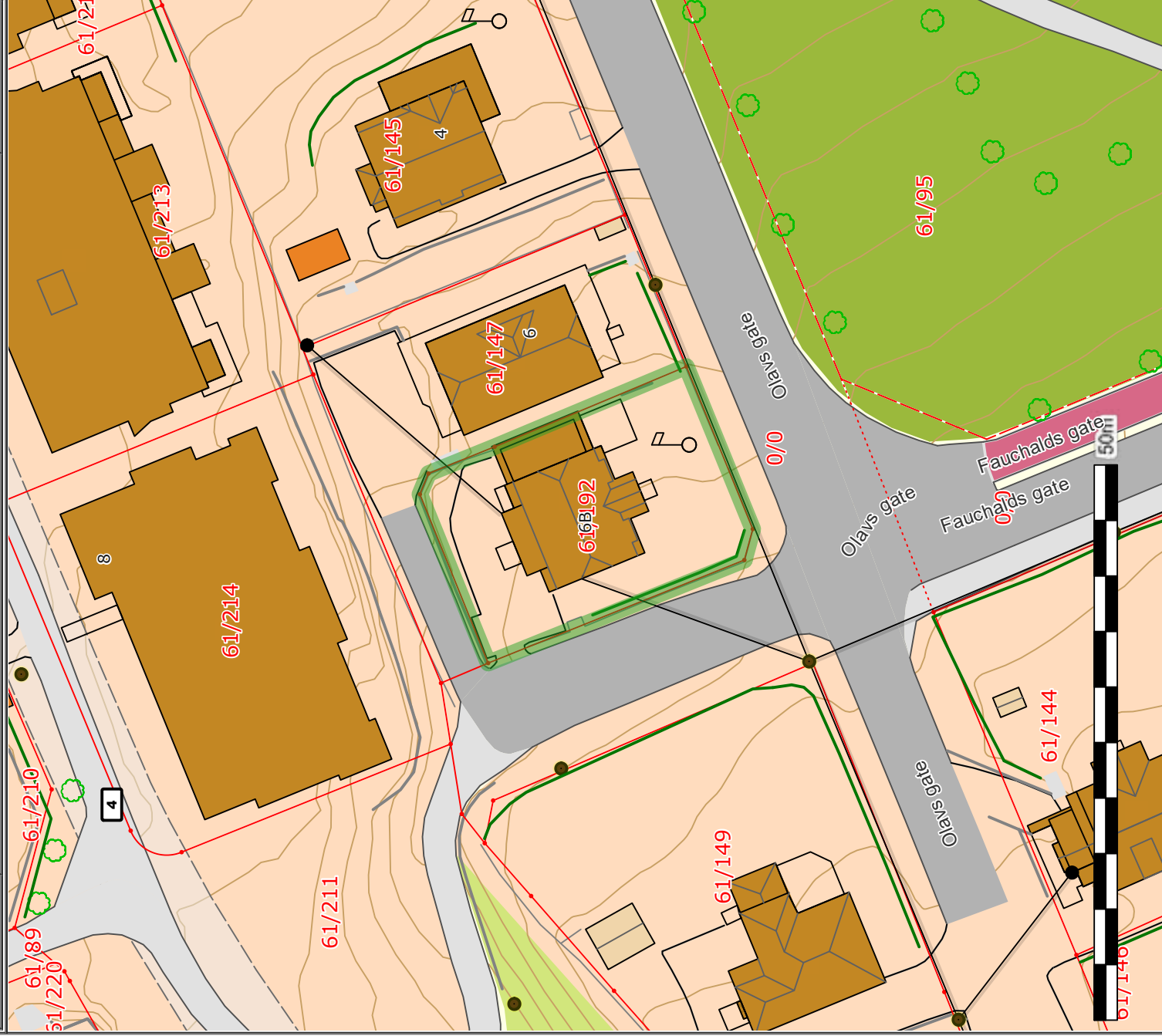
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 61	Bnr: 192	Fnr: 0	Snr: 0
Hj.haver/Fester:	Adresse: Olavs gate 6B, 2815 GJØVIK			
	GOTFREDSEN MAGNUS, Olavs gate 6B, 2815 GJØVIK, med flere			

Dato: 14/10-2025 Sign:

**GJØVIK
KOMMUNE**

Målestokk 1:500



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bl.a. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



Gjøvik kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3407 - Gjøvik kommune	61	192	0	0

BYGNING	Bygningsnr.	Tilbyggnr.	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebyggd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	155607157	0	Tatt i bruk	Bolig	283	0	0	283
Representasjonspunkt			Hels	Ant. boliger	Igangsettingsløyse			Tatt i bruk
Nordt. 6740744 Øst: 592178 System: EPSC:25832			Nei	1				

Energihilder

Oppvarming

Bygningsstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato								
TB-Tatt i bruk		18.01.2008									
Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	283	0	0	0	0	Olavs gate 6B	61	192	0	0
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
1	Hovedetasje	0	0	1	111	0	111				
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
2	Hovedetasje	0	0	0	77	0	77				
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
1	Kjelleretasje	0	0	0	95	0	95				

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Det foreligger per i dag ingen søknader om ytterligere boenheter.



Gjøvik kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
Kommune	61	192	0	0	Grunneiendom	OLAVS GATE 6 B	Ja	474,4	475	1-Målebrev

Etableringsdato	27.09.1988	Ulgått	Nei	Har aktive feste grunnt	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
								Nordt: 6740744.13 Øst: 592178.27 System: EPSG:26832

FORRETNINGER	Forretningsdato	Matrikkeløffingsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhets	Arealendring
Forretningsstype	01.01.2020	01.01.2020			61/192	0
Omnummerering				Mottaker	61/192	475
Kart- og delingsforretning	27.09.1988			Avgiver	61/147	-475

BYGNINGER	Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
	155607157	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	283	0	283

ADRESSER	Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
	Olavs gate	6	B		Nordt: 6740744 Øst: 592178 System: EPSG:26832		Crunkets 305-Nedre-Gjøvik Skammarks 1-Sentrum/Vindingsd Postnummerområde 2815-GJØVIK SKOLEKRETS 1-GJØVIK Teilsted 1511-Gjøvik Kirkesokn 1-Gjøvik

KOMMUNAL TILLEGGSDEL	Referanser	Kommentarer
Bruk av grunn		
B-Bolig	P-Målebrevsprotokoll: 69/87	

KULTURMINNER	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkeløffingsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFURENSING	14.10.2025 06:23:50 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 2

Lokalitesnr	Lokalitesnavn	Påvirkningsgrad	Myrighet	Matrikkeløffingsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtaks
-------------	---------------	-----------------	----------	----------------------	------------------------------	---------

TEIGER	Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
	474,4	Nordt: 6740744,1301939 Øst: 592178,26999444 System: EPSG:26832	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER	Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhets.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningstilsynet.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



SAMMENDRAG

Boligmappenummer: AXC1582
Matrikkel: 3407-61/192/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
 Ane Jonette Sterten, Magnus Gofredsen



Adresse:
 Olavs Gate 6 B, 2815
 GJØVIK

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 18 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Samsvarserklæring	MINEL SENTRUM INSTALLASJON AS	Elektriker	2018-02-15
Sluttkontroll R1	MINEL SENTRUM INSTALLASJON AS	Elektriker	2018-02-15
Risikovurdering R1	MINEL SENTRUM INSTALLASJON AS	Elektriker	2018-02-15
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign.	MINEL SENTRUM INSTALLASJON AS	Elektriker	2021-08-16
Varme Øglænd Systems (Gang)	MINEL SENTRUM INSTALLASJON AS	Elektriker	2021-08-16
SMÅJOBBS Rapport fra risiko- og sluttkontroll.	MINEL SENTRUM INSTALLASJON AS	Elektriker	2021-08-16
12289_2018-11-24_15.07.45-1.jpg	MINEL SENTRUM INSTALLASJON AS	Elektriker	2021-10-29
12290_2018-11-24_15.06.31-1.jpg	MINEL SENTRUM INSTALLASJON AS	Elektriker	2021-10-29
12291_2018-11-24_15.06.28.jpg	MINEL SENTRUM INSTALLASJON AS	Elektriker	2021-10-29
12292_2018-11-24_15.06.24-1.jpg	MINEL SENTRUM INSTALLASJON AS	Elektriker	2021-10-29
12293_2018-11-24_15.06.21.jpg	MINEL SENTRUM INSTALLASJON AS	Elektriker	2021-10-29
2018-11-24_15.07.45-1	MINEL SENTRUM INSTALLASJON AS	Elektriker	2021-10-29
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign.	Dronning Mauds gate 10 0230 Oslo MINEL SENTRUM INSTALLASJON AS	Elektriker	2021-10-29



Post og besøk:
 Postboks 2923 Solli
 Dronning Mauds gate 10
 0230 Oslo

Kontakt:
 Telefon: 919 18 400
 kundeservice@boligmappa.no

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
SMÅJOBBS Rapport fra risiko- og sluttkontroll.	MINEL SENTRUM INSTALLASJON AS	Elektriker	2021-10-29
5S Rapport fra sluttkontroll	SVEUM & SVEEN ELEKTRO AS	Elektriker	2022-07-06
5S Samsvarserklæring	SVEUM & SVEEN ELEKTRO AS	Elektriker	2022-07-06
5S Risikovurdering og sluttkontroll (lav risiko)	SVEUM & SVEEN ELEKTRO AS	Elektriker	2022-10-10
5S Samsvarserklæring	SVEUM & SVEEN ELEKTRO AS	Elektriker	2022-10-10

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Post og besøk:
 Postboks 2923 Solli
 Dronning Mauds gate 10
 0230 Oslo

Kontakt:
 Telefon: 919 18 400
 kundeservice@boligmappa.no



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Gjøvik

Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gjøvik og Toten godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de

nordvikbolig.no/kontorer/gjovik

digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

950 89 800



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for Nordviks kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP

medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING

medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER

og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER

av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE

medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER

til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER,

bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Olavs gate 6B 2815 GJØVIK

Betegnelse: Gnr 61, bnr 192 (ideell andel 1/1) i Gjøvik kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

